

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

exponens 

20 rue Brunel
75017 Paris

Argan

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 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 et Expertise
Société par actions simplifiée
Capital de 6 000 000 euros - RCS Paris 351 329 503

Argan

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société Argan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Argan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes consolidés de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

(Notes 6.6, 6.10 et 11 de l’annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le patrimoine immobilier d’Argan est presque exclusivement composé d’immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s’établit à 4 060 millions d’euros au regard d’un total actif de 4 439 millions d’euros.

Tel qu’indiqué dans l’annexe des comptes consolidés, Argan a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d’évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s’appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l’annexe des comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l’Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l’évaluation des immeubles de placement, d’informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d’investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l’Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l’Expert Immobilier ;
- Apprécier l’exhaustivité du périmètre expertisé par l’Expert Immobilier par rapprochement avec l’état locatif de gestion au 31 décembre 2022 ;

- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés désignées ci-avant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans le 18^{ème} exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 15^{ème} exercice, dont respectivement 17^{ème} et 15^{ème} exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.


Les commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 22 février 2023

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 22 février 2023

DocuSigned by:

A126C5F25F394C5...

Jean-Maurice El Nouchi

DocuSigned by:

EC0FAF375253422...

Nathalie Lutz



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 consolidés au 31 décembre 2022

Du 1er janvier au 31 décembre 2022

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	2	3
Immobilisations corporelles	10	11 445	11 547
Immobilisations en-cours	11.1	63 834	52 841
Immeubles de placement	11.2	3 996 070	3 793 274
Participations entreprises associés	17		
Instruments financiers dérivés	12	30 814	590
Autres actifs non courants	13	1 810	2 102
Total actifs non courants		4 159 623	3 916 005
Actifs courants :			
Créances clients	14	46 877	23 807
Autres actifs courants	15	40 689	23 757
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	169 250	523 162
Total actifs courants		256 817	570 726
Actifs destinés à être cédés	18	22 814	13 870
TOTAL ACTIF		4 439 254	4 500 601
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Capitaux propres :			
Capital	19.1	45 903	45 177
Primes	19.1	291 266	272 435
Réserves		1 774 554	1 147 752
Titres d'autocontrôle	19.3	-791	-90
Réévaluation des instruments financiers	12	11 467	-7 757
Résultat		95 090	668 113
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		2 217 489	2 125 631
Intérêts minoritaires		37 623	37 844
Total des capitaux propres consolidés		2 255 112	2 163 475
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 820 132	1 857 264
Instruments financiers dérivés	12		3 759
Dépôts de garantie	22	11 172	10 360
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 831 304	1 871 384
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	226 207	361 570
Instruments financiers dérivés	12	4	
Dettes d'impôt à court terme	24	5	3
Dettes sur immobilisations		18 388	24 803
Provisions	23	87	54
Autres passifs courants	25	98 333	77 347
Total des passifs courants		343 023	463 779
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	21	9 814	1 963
TOTAL PASSIF		4 439 254	4 500 601

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

En milliers d'euros	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Revenus locatifs		166 078	156 829
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		28 644	25 726
Charges locatives et impôts locatifs		-30 414	-27 657
Autres produits sur immeubles		3 197	3 111
Autres charges sur immeubles		-435	-341
Revenus nets des immeubles	26	167 071	157 668
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-9 281	-5 205
Charges externes		-5 719	-3 760
Impôts et taxes		-1 133	-1 134
Dotations aux amortissements et provisions		-255	-277
Autres produits et charges d'exploitation		-185	-155
Résultat opérationnel courant		150 498	147 138
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	-500	
Résultat des cessions	11.5.2	-216	18 516
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	-32 944	542 509
Résultat opérationnel		116 839	708 162
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	582	160
Coût de l'endettement financier brut	27	-41 692	-35 621
Coût de l'endettement financier net	27	-41 110	-35 461
Autres produits et charges financiers	28	19 205	3 644
Charge ou produit d'impôt	29	-33	-28
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-32	-21
Résultat net		94 869	676 296
Porteurs de capitaux de la société mère		95 090	668 113
Participations ne conférant pas le contrôle		-221	8 183
Résultat par action en euros	30	4,14	29,58
Résultat dilué par action en euros	30	4,17	29,70

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Résultat de la période		94 869	676 296
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	15 685	3 974
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		15 685	3 974
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		110 554	680 270
- Dont part du Groupe		110 775	672 087
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		-221	8 183

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		94 869	676 296
Dotations nettes aux amortissements et provisions		255	277
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	32 944	-542 509
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-19 205	-3 644
Charges calculées		3 786	
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	500	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	216	-18 516
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	32	21
Coût de l'endettement financier net	27	41 110	35 461
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25		
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29	33	28
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		154 540	147 415
Impôts courants (B)		-31	-49
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-18 593	24 822
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		135 916	172 187
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-152	-126
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-252 693	-123 859
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-6 415	-12 596
Cessions d'immobilisations		13 777	68 528
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-612	-824
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32		-4
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17		-224
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13	-193	152
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-246 288	-68 953
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	-951	226
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	307 472	641 253
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-487 409	-198 353
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-40 939	-35 391
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-243 579	382 486
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-353 951	485 720
Trésorerie d'ouverture		523 039	37 319
Trésorerie de clôture	31	169 088	523 039

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							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			-701			-701		-701
Attribution d'actions gratuites		3 786				3 786		3 786
Augmentations de capital						0		0
Résultat de cession d'actions propres		-250				-250		-250
Résultat global au 31 décembre 2022				15 685	95 090	110 775	-221	110 553
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 31 décembre 2022	45 903	2 065 820	-791	11 467	95 090	2 217 489	37 623	2 255 112

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2022

1. INFORMATIONS GENERALES	9
2. FAITS CARACTERISTIQUES	9
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	10
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION	10
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS	11
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION	11
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION	11
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES	11
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	11
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	12
6.6.1. <i>Méthodologie</i>	12
6.6.2. <i>Juste Valeur</i>	12
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	13
6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	13
6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	13
6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS	14
6.11. DEPRECIATION DES GOODWILLS ET DES IMMOBILISATIONS	14
6.11.1. <i>Dépréciation des goodwill</i>	14
6.11.2. <i>Dépréciation des immobilisations</i>	14
6.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	14
6.13. ACTIFS FINANCIERS	15
6.13.1. <i>Prêts et créances</i>	15
6.13.2. <i>Instruments financiers</i>	15
6.13.3. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	16
6.13.4. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	16
6.13.5. <i>Actifs et passifs destinés à être cédés</i>	16
6.14. CAPITAUX PROPRES	16
6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle</i>	16
6.14.2. <i>Subventions d'investissement</i>	16
6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites</i>	16
6.15. DETTES FINANCIERES	17
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	17
6.17. PROVISIONS	17
6.18. FOURNISSEURS	17
6.19. IMPOTS	17
6.19.1. <i>Impôts courants</i>	17
6.19.2. <i>Impôts différés</i>	18
6.19.3. <i>Régime SIIC</i>	18
6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES	18
6.21. REVENUS LOCATIFS	18
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	18
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	19
6.24. RESULTAT PAR ACTION	19
6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	19
6.26. SECTEURS OPERATIONNELS	19
6.27. GESTION DES RISQUES	20
6.27.1. <i>Risque de marché immobilier</i>	20
6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	20
6.27.3. <i>Risques de liquidité</i>	20
6.27.4. <i>Risque de taux</i>	20
6.27.5. <i>Risque de marché actions</i>	21
6.27.6. <i>Risque lié à l'évaluation du patrimoine</i>	21
6.27.7. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC</i>	21
7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	22
8. GOODWILL	22

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

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.

Le 16 septembre 2021, la SCI NEPTUNE a été créée. Le groupe détient 99.90% 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 de l'année 2022, ARGAN a investi près de 220M€ représentant plus de 245 000 m² et générant 13M€ de revenus locatifs, soit un taux de rendement moyen supérieur à 5.7% :

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.

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.

En septembre, Argan a procédé à deux livraisons :

- Celle de son 2ème Auton0m, de 18 000 m², à Caen (14). Cet entrepôt est entièrement loué à Legallais, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries.
- Celle d'une plateforme logistique de 14 000 m² située à Saint-Jean-de-la-Neuville (76) louée à DIDACTIC, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.

Argan a également réceptionné un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m² entièrement loué à Colis Privé pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu le grand prix dans la catégorie

logistique décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».

En décembre, la société a mis en service une extension de 18 000 m² située à Albon (26) louée à 2 groupes. La plateforme logistique totalise désormais 31 000 m². La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert, spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension est loué à Nutrition et Santé, déjà locataire des 13 000 m² existants, pour une durée ferme de 9 ans.

Dans le cadre de sa SCI Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN et 40% par le groupe Carrefour, 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 ont été achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.

L'ensemble de ces développements sont certifiés BREEAM « very good ».

En plus de ces développements, la société a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m², et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans

En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 un actif de 9 000 m² à Tours (37) pour un montant d'environ 14 M€.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022, ont été arrêtés par le Directoire le 16 janvier 2023.

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 1er 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

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à même date que celle des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

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

6.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le prix d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

6.5. Immobilisations incorporelles

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

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

6.6.1. Méthodologie

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

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

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

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

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est la différence entre :

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

6.6.2. Juste Valeur

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

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

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

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

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

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 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. Pour les contrats souscrits en 2022, le taux est de 2.79%.

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

6.9. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité estimées sont de :

- Constructions : 10 à 60 ans,

-
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 10 ans.

6.10. Immeubles de placement en cours

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

6.11. Dépréciation des goodwills et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwills

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 5.49%, taux de croissance à l'infini de 2%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

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

6.11.2. Dépréciation des immobilisations

Les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumises à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le

modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un évènement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.13.1. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

6.13.2. Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies :

- Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.
- L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des

contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2022 n'a pas eu d'impact significatif.

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

6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme, ou des actifs volontairement enregistrés dans cette catégorie, car gérés sur la base d'une valeur liquidative représentative de la juste valeur, dont l'échéance à l'origine est supérieure à trois mois.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires et les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs classés comme détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

6.14. Capitaux propres

6.14.1. Titres d'autocontrôle

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

6.14.2. Subventions d'investissement

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

6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

Le 9 juillet 2019, le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, 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 4ème 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.

6.15. Dettes financières

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

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

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

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

6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.17. Provisions

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.18. Fournisseurs

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

6.19. Impôts

6.19.1. Impôts courants

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

L'activité des filiales d'Argan SA, notamment la SCI Cargan-Log n'est pas éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.19.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 25% valable pour les exercices ouverts à compter de 2022. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

6.19.3. Régime SIIC

La Société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1^{er} janvier 2007.

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

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

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1^{er} janvier 2019.

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.21. Revenus locatifs

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

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

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

6.22. Produits et charges locatives

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

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

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

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

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

6.24. Résultat par action

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

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

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

6.25. Présentation des états financiers

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

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

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

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

6.26. Secteurs opérationnels

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

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

6.27. Gestion des risques

6.27.1. Risque de marché immobilier

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 42% 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.

6.27.2. Risque de contrepartie

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

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

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

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

6.27.3. Risques de liquidité

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

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

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 50% 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 32% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 45% au 31 décembre 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.

6.27.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 8%.

6.27.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 19.3)

6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

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

Dans le contexte économique et géopolitique incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements, ce qui affecte les taux de rendement, qui ont amorcé une légère décompression au cours du second semestre. La classe d'actifs logistiques reste cependant résiliente du fait de la rareté des fonciers, de la concurrence entre investisseurs et de l'augmentation attendue des loyers qui compensent en partie l'impact de l'augmentation des taux de rendement des valeurs vénales.

6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2022	% 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%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	

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, Avilog et Neptune 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 31.12.2022	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2021	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2022	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2021	55 648
Valeur nette au 31 décembre 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 31.12.2022
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	78	2				80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-75	-3				-78
Valeur nette	3	-1	0	0	0	2

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2022
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-482	-137			-616
Agencements et matériel de bureau	963	150	-39		1 074
Amortissements agencements et matériel de bureau	-587	-116	39		-662
Valeur nette	11 547	-101	0	0	11 445

11. Immeubles de placement

11.1. 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 31.12.2022
Valeur des constructions en cours	52 841	111 052	-104	-101 491	1 536	63 834

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

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

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

Au 31 décembre 2022, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2023.

11.2. Immeubles de placements

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

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 31.12.2022
Droits d'utilisation IFRS 16	62 374	15 186				-1 165	-9 664	66 730
Immeubles de placement en propriété	3 167 081	142 871		812	197 070	-39 124	-13 000	3 455 710
Immeubles de placement en location-financement	563 820	-652		232	-95 579	5 809		473 630
Total immeubles de placement	3 793 274	157 406	0	1 044	101 491	-34 480	-22 664	3 996 070

⁽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 du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 4.30% hors droits au 31 décembre 2021 à 4,45% hors droits au 31 décembre 2022 (soit 4.20% droits compris).

La sensibilité à la variation de ce taux de capitalisation moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 10.1%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 12.7%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022			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	3 929 340	0	0	3 730 900
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 929 340	0	0	3 730 900

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

	Montant au 31.12.2022	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	-33 315	528 735
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	1 537	15 901
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		31 542
Travaux et constructions immeubles de placement	142 220	91 628
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	111 052	30 801
Etalement des franchises de loyer	1 044	8 175
Immeubles destinés à la vente	-13 000	-14 150
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		281
Cessions d'immeubles		-49 080
Cessions des immobilisations en-cours	-104	-898
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16	13 889	
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	1 297	1 457
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16	-9 664	
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-1 165	-2 127
Valeur à la clôture	4 059 904	3 846 115
Dont immobilisations en-cours	63 834	52 841
Dont Immeubles de placement	3 996 070	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 fermés	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	1 698 040	160 € / 58 € / 30 € ⁽¹⁾	135 € / 59 € / 34 €	5,85% / 4,35% / 3,60%	6,35% / 4,74% / 3,85%	6,59% / 4,66% / 4,00%	5,78% / 4,13% / 3,04%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	11	564 740	60 € / 42 € / 30 €	70 € / 45 € / 36 €	5,50% / 4,47% / 3,80%	6,00% / 4,85% / 4,05%	5,95% / 4,82% / 4,23%	5,90% / 4,14% / 3,55%
Hauts de France	7	318 140	56 € / 47 € / 29 €	67 € / 48 € / 37 €	4,75% / 4,40% / 4,00%	5,25% / 4,81% / 4,45%	5,50% / 4,79% / 4,45%	4,67% / 4,24% / 3,76%
Bretagne/Pays de la Loire	6	161 340	86 € / 44 € / 26 €	82 € / 46 € / 35 €	5,75% / 5,33% / 4,50%	6,65% / 5,93% / 5,00%	5,90% / 5,65% / 5,30%	5,56% / 4,89% / 4,77%
Grand Est	8	492 020	94 € / 52 € / 37 €	90 € / 49 € / 36 €	5,88% / 4,58% / 3,80%	6,13% / 4,92% / 4,05%	6,25% / 4,93% / 4,25%	5,25% / 4,02% / 3,44%
Centre Val de Loire	6	322 410	92 € / 40 € / 32 €	88 € / 48 € / 37 €	5,45 / 4,61% / 4,18%	5,70% / 5,00% / 4,43%	5,45% / 4,75% / 4,25%	4,61% / 4,14% / 3,62%
Autres régions	13	372 650	89 € / 49 € / 39 €	84 € / 54 € / 36 €	6,00% / 4,89% / 3,90%	7,00% / 5,34% / 4,15%	6,22% / 5,00% / 4,45%	6,40% / 4,40% / 3,77%

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

L'ensemble des 93 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de sa filiale CARGAN LOG a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

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

11.5. Résultat de cession des immeubles et autres produits et charges opérationnels

11.5.1. Autres produits et charges opérationnels

	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2022	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2021
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles	-500	
Total des autres produits et charges opérationnels	-500	0

11.5.2. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2022	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2021
Prix de cession des immeubles vendus	14 150	69 860
Prix de cession des immobilisations en-cours	0	694
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-14 150	-49 080
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus	-104	-898
Frais de cession et investissements	-120	-2 048
Ajustements de prix sur cessions antérieures		-8
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	8	-4
Total des résultats de cession	-216	18 516

11.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	177 665	508 952	302 931	989 548

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2022	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	11 629	-3 250	14 880	14 880		677
Caps et tunnels	19 181	80	19 101		19 101	370
Amortissements soulte				805		-805
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	30 810	-3 170	33 981	15 686	19 101	242
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	11 467	-7 757	19 224			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	19 101	3 539	15 562			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	242	1 048	-807			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022			Montant au 31.12.2021		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 177 412	451 455	253 350	1 404 524	366 185	253 358
Dette Location financement		56 636	42 596		70 912	66 946
Emprunts RCF			1 010			2 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		147 377	-147 377		188 505	-188 505
Dettes Financières	1 177 412	655 468	149 579	1 404 524	625 602	133 809
Total		1 982 460			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 31.12.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	10 633	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	3 590	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	7 706	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 27	8 482	4 069	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	2 583	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	15 142	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	987	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	4 810	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 35	41 282	71 841	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	75 536	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 38	17 431	12 110	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	14 038	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 696	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	35 006	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	9 044	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	95 893	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	18 146	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 772	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	6 933	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	16 176	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 276	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	63 679	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	6 823	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 31.12.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 52	83 760	80 977	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2022-2026
Tunnel 53	8 080		Cap Spread	2%/4%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	90 000	Taux fixe contre taux variable	1,87%	Euribor 3 mois	2023-2029

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2022
Dépôts et cautionnements versés	303	295	-102		496
Avances versés sur immobilisations	1 799	917	-1 402		1 314
Total	2 102	1 212	-1 504	0	1 810

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Créances clients et comptes rattachés	46 877	23 420
Clients douteux		387
Total brut créances clients	46 877	23 807
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	46 877	23 807

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 4e trimestre 2022 qui sont produites avant le 31 décembre 2022.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Créances fiscales et sociales	10 945	7 941
Autres créances d'exploitation	26 603	14 543
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	1 002	1 053
Autres charges constatées d'avance	2 140	220
Autres actifs courants d'exploitation	40 689	23 757
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0

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

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Titres de placement sans risque et très liquides	115 036	25 001
Disponibilités	54 214	498 161
Trésorerie	169 250	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 31.12.2022	-32		-32
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		32	32
Solde au 31.12.2022	-87	87	0

Au 31 décembre 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 31.12.2022
Immeubles de placement	13 870	22 814	-13 870	22 814
Actifs destinés à être cédés	13 870	22 814	-13 870	22 814

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

19. Capitaux propres consolidés

19.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 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 31 décembre 2022	22 951 290	2	45 903	291 266

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2022	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

19.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	791	90	701	-250	-951
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	791	90	701		
Nombre de titres d'autocontrôle	10 363	803	9 560		

19.4. 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 €)	3 786 251

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Autres variations (2)	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2022
Emprunts	1 061 889		277 749			-159 203	1 180 435
Lignes de crédits	0		33 000			-33 000	0
Emprunts obligataires	630 000					-130 000	500 000
Location-financement	114 735					-32 493	82 242
Frais d'émission	-16 027		-3 277			6 249	-13 055
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	66 667		13 889		1 297	-11 343	70 510
Dettes financières non courantes	1 857 264	0	321 361	0	1 297	-359 790	1 820 132
Emprunts	309 187			-395 598		159 203	72 792
Lignes de crédits	0			-33 000		33 000	0
Emprunts obligataires	25 000			-25 000		130 000	130 000
Location-financement	21 160			-38 627		34 456	16 989
Frais d'émission	-3 904			6 521		-6 249	-3 632
Intérêts courus emprunts	8 378				65		8 443
Concours bancaires	122				40		162
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 627			-1 706		1 529	1 450
Dettes financières courantes	361 570	0	0	-487 409	105	351 939	226 207
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	1 963					7 851	9 814
Total dettes financières brutes	2 220 798	0	321 361	-487 409	1 402	0	2 056 153

(1) cf. §2 - Faits caractéristiques.

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

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

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2022 : 1 250 432 K€
 - au 31 décembre 2021 : 1 365 652 K€

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

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

(En milliers d'euros)	31.12.2022	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)	705 815	43 026	188 854	473 935
Emprunts à taux fixe	1 177 413	159 767	817 632	200 014
Dettes crédit-bail taux variable (a)	99 232	16 989	44 476	37 766
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Dettes de loyers IFRS 16	81 774	1 922	8 242	71 611
Frais d'émission	-16 686	-3 631	-10 603	-2 452
Intérêts courus emprunts	8 443	8 443		
Concours bancaires	162	162		
Dettes financières en capital	2 056 153	226 678	1 048 601	780 874

(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 + 3,1 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2022	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	107 415	19 765	49 357	5 772	32 520
Total redevances de crédit-bail futures	107 415	19 765	49 357	5 772	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.

20.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dettes financières brutes	1 974 379	2 152 504	-178 125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-169 250	-523 162	353 912
Endettement financier net avant IFRS 16	1 805 129	1 629 342	175 787
Dettes de loyers IFRS 16	81 774	68 294	13 480
Endettement financier net	1 886 904	1 697 637	189 267

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 31.12.2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	523 162	-353 912				169 250
Dettes financières non courantes	1 790 598	-40 976				1 749 622
Dettes financières courantes	359 943	-137 149			1 963	224 757
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	1 963				-1 963	0
Endettement brut avant IFRS 16	2 152 504	-178 125	0	0	0	1 974 379
Endettement financier net avant IFRS 16	1 629 342	175 787	0	0	0	1 805 129
Dettes de loyers IFRS 16	68 294	13 480			-9 814	71 960
Emprunts sur actifs destinés à être cédé					9 814	9 814
Endettement brut	2 220 798	-164 645	0	0	0	2 056 153

21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Emprunts			0
Emprunts en crédit-bail		1 963	-1 963
Dettes locatives	9 814		9 814
Endettement financier net	9 814	1 963	7 851

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dépôts de garantie locataires	11 172	10 360	812

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2022
Provisions pour titres MEE courants	54	32			87
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	54	32	0	0	87
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 31 décembre 2022, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 5 K€ au 31 décembre 2022.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 938	17 110
Dettes fiscales	8 381	7 760
Dettes sociales	1 034	1 213
Autres dettes courantes	2 910	2 593
Produits constatés d'avance	56 069	48 672
Total autres passifs courants	98 333	77 347

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 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Revenus locatifs	166 078	156 829
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	28 644	25 726
Autres produits sur immeubles	3 197	3 111
Total des produits sur immeubles	197 919	185 666
Charges locatives et impôts locatifs	30 414	27 657
Autres charges sur immeubles	435	341
Total des charges sur immeubles	30 849	27 998
Revenus nets des immeubles	167 071	157 668

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	582	160
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	582	160
Intérêts sur emprunts et découverts	-28 440	-29 500
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 651	-1 554
Instruments dérivés	-910	-995
Frais d'émission emprunt	-4 154	-2 822
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts	-6 536	-749
Coût de l'endettement financier brut	-41 692	-35 621
Coût de l'endettement financier net	-41 110	-35 461
Variation des intérêts courus	66	-35
Etalement remboursements anticipés swaps	105	105
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-40 939	-35 391

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	19 205	3 644
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	19 205	3 644

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Bénéfice avant impôts	94 448	676 324
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-23 612	-179 226
Incidence du secteur non taxable	23 579	179 198
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	-33	-28

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	95 090	668 113
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	22 836 007	22 497 480
Actions propres (pondérées)	-8 162	-1 824
Nombre d'actions retenues	22 827 845	22 495 656
Résultat dilué par action (en euros)	4,17	29,70

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169 250	523 162
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-162	-122
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	169 088	523 039

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Acquisition de 48,90% des titres AVILOG		-4
Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie	0	-4

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	234 990	214 990
Emprunts signés non décaissés	79 799	25 287
Cautions reçues des locataires	84 565	76 923
Total engagements actif	399 354	317 200
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	3 002	3 000
Engagements acquisitions immeubles de placement		18 000
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	3 002	21 000
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	53 753	21 708
Total engagements actif et passif	53 753	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		496				1 314		1 810	1 810
Disponibilités	54 214				115 036			169 250	169 250
Instruments financiers courants et non courants							30 814	30 814	30 814
Autres actifs						85 427		85 427	85 427
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	54 214	496	0	0	115 036	86 741	30 814	287 300	287 300
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 320 132			500 000			1 820 132	1 820 132
Instruments financiers courants et non courants							4	4	4
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						226 207		226 207	226 207
Dettes financières sur actifs destinés à la vente		9 814						9 814	9 814
Autres passifs						42 263		42 263	42 263
Dépôt de garantie						11 172		11 172	11 172
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 329 946	0	0	500 000	279 642	4	2 109 592	2 109 592

35. Relations avec les parties liées

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Salaires	1 084	890
Jetons de présence	144	135
Rémunération globale	1 228	1 024

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2021	23	3	26
Effectif moyen au 31 décembre 2022	24	3	27

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	115	111	71	68	186	179
CARGAN-LOG	17	20	0	0	17	20
Sous-total	132	131	71	68	203	199
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	8	27	3	7	10	33
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
Sous-total	8	27	3	7	10	33
Total général	140	158	73	75	213	232

38. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.