



**Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 46.159.39 4 Euros**

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE (Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023).....	3
Bilan consolidé.....	4
Compte de résultat consolidé.....	5
Etat des produits et charges comptabilisées.....	6
Tableau des flux de trésorerie.....	7
Tableau de variation des capitaux propres.....	8
Annexe aux comptes consolidés	9
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle.....	40
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE.....	43
DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	56



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 46.159.394 Euros

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

Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2023

Du 1er janvier au 30 juin 2023

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2023	31.12.2022
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	2	2
Immobilisations corporelles	10	11 390	11 445
Immobilisations en-cours	11.1	98 765	63 834
Immeubles de placement	11.2	3 711 985	3 996 070
Participations entreprises associés	17		
Instruments financiers dérivés	12	30 050	30 814
Autres actifs non courants	13	1 290	1 810
Total actifs non courants		3 909 130	4 159 623
Actifs courants :			
Créances clients	14	35 040	46 877
Autres actifs courants	15	28 903	40 689
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	206 607	169 250
Total actifs courants		270 550	256 817
Actifs destinés à être cédés	18		22 814
TOTAL ACTIF		4 179 679	4 439 254
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2023	31.12.2022
Capitaux propres :			
Capital	19.1	46 159	45 903
Primes	19.1	229 418	291 266
Réserves		1 850 594	1 774 554
Titres d'autocontrôle	19.3	-1 425	-791
Réévaluation des instruments financiers	12	30 226	11 467
Résultat		-266 970	95 090
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		1 888 003	2 217 489
Intérêts minoritaires		35 074	37 623
Total des capitaux propres consolidés		1 923 076	2 255 112
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 861 004	1 820 132
Instruments financiers dérivés	12		
Dépôts de garantie	22	11 970	11 172
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 872 973	1 831 304
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	253 969	226 207
Instruments financiers dérivés	12		4
Dettes d'impôt à court terme	24		5
Dettes sur immobilisations		26 865	18 388
Provisions	23	74	87
Autres passifs courants	25	102 722	98 333
Total des passifs courants		383 629	343 023
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	21		9 814
TOTAL PASSIF		4 179 679	4 439 254

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

En milliers d'euros	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Revenus locatifs		90 933	81 672
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		28 258	24 194
Charges locatives et impôts locatifs		-29 018	-25 514
Autres produits sur immeubles		1 645	1 595
Autres charges sur immeubles		-122	-257
Revenus nets des immeubles	26	91 696	81 691
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-3 428	-4 262
Charges externes		-2 403	-3 514
Impôts et taxes		-603	-741
Dotations aux amortissements et provisions		-134	-127
Autres produits et charges d'exploitation		170	-80
Résultat opérationnel courant		85 298	72 967
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		-500
Résultat des cessions	11.5.2	-172	-113
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	-332 613	264 772
Résultat opérationnel		-247 487	337 126
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	1 381	40
Coût de l'endettement financier brut	27	-23 195	-22 784
Coût de l'endettement financier net	27	-21 814	-22 744
Autres produits et charges financiers	28	-231	8 703
Charge ou produit d'impôt	29		
Quote part de résultat des entreprises associées	17	13	-16
Résultat net		-269 519	323 069
Porteurs de capitaux de la société mère		-266 970	321 687
Participations ne conférant pas le contrôle		-2 549	1 381
Résultat par action en euros		-11,57	14,02
Résultat dilué par action en euros	30	-11,60	14,16

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Résultat de la période		-269 519	323 069
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	-342	6 518
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-342	6 518
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-269 861	329 586
- Dont part du Groupe		-267 312	328 205
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		-2 549	1 381

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-269 519	323 069
Dotations nettes aux amortissements et provisions		134	127
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	332 613	-264 772
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	231	-8 703
Charges calculées		47	1 784
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		500
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	172	113
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	-13	16
Coût de l'endettement financier net	27	21 814	22 744
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		85 479	74 878
Impôts courants (B)		-22	-17
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		27 344	-9 059
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		112 801	65 802
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-101	-37
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-78 974	-49 567
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		8 477	-14 551
Cessions d'immobilisations		12 851	13 776
Acquisitions d'immobilisations financières	13	519	-403
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32		
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17		
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-57 228	-50 781
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	-672	-1 071
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-61 551	-21 752
Encaissements liés aux emprunts	20.1	127 328	200 361
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-67 168	-446 370
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-16 145	-20 269
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-18 207	-289 102
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		37 367	-274 082
Trésorerie d'ouverture		169 088	523 039
Trésorerie de clôture	31	206 455	248 958

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 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
Dividende	197	7 160			-68 907	-61 550		-61 550
Affectation résultat non distribué		7 084		19 100	-26 184	0		0
Actions propres			-634			-634		-634
Attribution d'actions gratuites		47				47		47
Augmentations de capital	60	-60				0		0
Résultat de cession d'actions propres		-37				-37		-37
Résultat global au 30 juin 2023				-342	-266 970	-267 312	-2 549	-269 861
Autres variations						0		0
Capitaux propres au 30 juin 2023	46 159	2 080 012	-1 425	30 226	-266 970	1 888 003	35 074	1 923 076

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 30 juin 2023

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

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

37.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	39
38.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	39

1. Informations générales

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

La société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.90% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 100% 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

Depuis le début de l'année, ARGAN a poursuivi son développement avec la livraison au mois de mars d'une plateforme logistique de 38 000 m² située à Janneyrias (38), en périphérie de Lyon, en façade d'autoroute A432. Louée à BUT, première enseigne française en ameublement, pour une durée ferme de 9,5 ans, cette plateforme répond aux meilleurs standards de sobriété énergétique.

Dans les conditions prévues, ARGAN a également finalisé, en mars, la cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² située à Bonneuil-sur-Marne (94).

Enfin, la Société a intégré l'indice EPRA Europe le 20 mars 2023.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes semestriels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2023, ont été arrêtés par le Directoire le 12 juillet 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 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-financial-reporting-standards-ifrss.html>)).

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023 sont les suivantes :

- IFRS 17- Contrats d'assurance
- IAS 8 : Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs

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

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1^{er} janvier 2023.

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 30 juin 2023, 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'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

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

6.10. Immeubles de placement en cours

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

6.11. Dépréciation des goodwills et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwills

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

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

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

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

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

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

Aucun indice de perte de valeur n'ayant été identifié au 30 juin 2023, le goodwill n'a pas fait l'objet d'un test de dépréciation à cette date.

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 30 juin 2023 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 ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 16 janvier 2023.

Le 28 mars 2022 le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

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

Pour l'ensemble des trois exercices 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

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

Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué le premier acompte de 25% converti en 12 686 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés 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.

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'arrêtés 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 règlementé 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...).

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. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 40% 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 2023.

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 51% 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 31% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 49% au 30 juin 2023, 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 12%.

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 un contexte économique et financier toujours mouvementé, certains investisseurs se sont mis dans l'attente de signaux de marché plus favorables. Les taux de rendement continuent ainsi à évoluer à la hausse. La classe d'actifs logistiques reste cependant résiliente du fait de la rareté des fonciers, de l'abondance de liquidités à placer sur ce segment, et de l'augmentation 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'actionariat de la Société. Il pourrait être

remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise que ses deux actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2023	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2022
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	99,90%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	100,00%	99,90%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%

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

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

8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
Valeurs brutes	
Solde au 31.12.2022	55 648
Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice	
Reclassé comme détenue en vue de la vente	
Solde au 30.06.2023	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2022	
Dépréciation	
Solde au 30.06.2023	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2022	55 648
Valeur nette au 30 juin 2023	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2023
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	80					80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-78	-1				-79
Valeur nette	2	-1	0	0	0	2

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2023
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-616	-70			-687
Agencements et matériel de bureau	1 074	101	-91		1 084
Amortissements agencements et matériel de bureau	-662	-64	67		-659
Valeur nette	11 445	-33	-24	0	11 390

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 30.06.2023
Valeur des constructions en cours	63 834	79 657		-46 234	1 507	98 765

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

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

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

Au 30 juin 2023, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le deuxième semestre 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 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 30.06.2023
Droits d'utilisation IFRS 16	66 730	2 864				-1 179		68 415
Immeubles de placement en propriété	3 455 710	93		1 235	75 955	-310 626		3 222 367
Immeubles de placement en location-financement	473 630	-305		-86	-29 721	-22 315		421 203
Total immeubles de placement	3 996 070	2 652	0	1 149	46 234	-334 120	0	3 711 985

⁽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 2023 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 29 721 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 4.45% hors droits au 31 décembre 2022 à 5% hors droits au 30 juin 2023 (soit 4.75% 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 9.10%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 11.10%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 30.06.2023			Juste valeur au 31.12.2022		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 643 570	0	0	3 929 340
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 643 570	0	0	3 929 340

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

	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	4 059 904	3 846 115
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	-332 941	-33 315
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	1 507	1 537
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		
Travaux et constructions immeubles de placement	-212	142 220
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	79 657	111 052
Etalement des franchises de loyer	1 149	1 044
Immeubles destinés à la vente		-13 000
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		
Cessions d'immeubles		
Cessions des immobilisations en-cours		-104
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16		13 889
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	2 864	1 297
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16		-9 664
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-1 179	-1 164
Valeur à la clôture	3 810 750	4 059 904
Dont immobilisations en-cours	98 765	63 834
Dont Immeubles de placement	3 711 985	3 996 070

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

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs	Valeur globale hors droits (En milliers d'euros)	Loyer € / m ² / an	Valeur locative € / m ² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement à la vente	Taux droits inclus (intégrant valeur terrain si réserve foncière)
Les plus hautes/Moyenne/Les plus basses								
Ile de France / Oise	42	1 555 780	170 € / 61 € / 30 €	134 € / 60 € / 36 €	5,75% / 5,08% / 4,60%	6,40% / 5,46% / 4,25%	6,25% / 5,24% / 4,75%	6,56% / 4,70% / 3,09%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	14	610 820	107 € / 46 € / 31 €	100 € / 50 € / 38 €	6,35% / 5,55% / 4,60%	6,55% / 5,73% / 4,85%	5,90% / 5,23% / 4,75%	6,27% / 4,66% / 3,60%
Hauts de France	7	286 010	58 € / 48 € / 29 €	67 € / 49 € / 37 €	5,91% / 5,53% / 5,15%	6,16% / 5,80% / 5,40%	5,80% / 5,36% / 5,05%	5,07% / 4,78% / 4,45%
Bretagne/Pays de la Loire	6	147 810	91 € / 45 € / 26 €	87 € / 48 € / 36 €	6,45% / 6,20% / 5,50%	7,40% / 6,81% / 6,00%	6,30% / 6,08% / 5,50%	6,18% / 5,45% / 4,96%
Grand Est	8	445 460	99 € / 54 € / 37 €	93 € / 53 € / 38 €	6,38% / 5,34% / 4,35%	6,90% / 5,70% / 4,60%	6,50% / 5,50% / 4,75%	5,75% / 4,60% / 3,99%
Centre Val de Loire	6	290 090	96 € / 42 € / 32 €	94 € / 49 € / 39 €	5,96% / 5,22% / 4,83%	6,21% / 5,69% / 5,33%	6,06% / 5,42% / 5,00%	5,25% / 4,76% / 4,33%
Autres régions	14	372 110	90 € / 50 € / 36 €	458 € / 73 € / 38 €	6,75% / 5,53% / 4,60%	7,30% / 5,93% / 4,85%	6,72% / 5,51% / 5,10%	6,81% / 4,66% / 3,52%

L'ensemble des 97 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 30.06.2023	Autres produits et charges opérationnels 30.06.2022
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles		-500
Total des autres produits et charges opérationnels	0	-500

11.5.2. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2023	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2022
Prix de cession des immeubles vendus	13 000	14 150
Prix de cession des immobilisations en-cours		
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-13 000	-14 150
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus		
Frais de cession et investissements	-195	-120
Ajustements de prix sur cessions antérieures		
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	24	8
Total des résultats de cession	-172	-113

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	186 503	534 919	315 689	1 037 112

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 30.06.2023	Juste valeur au 31.12.2022	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	11 152	11 629	-477	-477		232
Caps et tunnels	18 898	19 181	-283		-283	10
Amortissements soulte				135		-135
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	30 050	30 810	-760	-342	-283	108
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	30 226	11 467	18 759			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-283	19 101	-19 384			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	108	242	-134			

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023			Montant au 31.12.2022		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 181 123	441 534	316 633	1 177 412	451 455	253 350
Dette Location financement		51 825	31 709		56 636	42 596
Emprunts RCF			20 010			1 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		132 547	-132 547		147 377	-147 377
Dettes Financières	1 181 123	625 906	235 805	1 177 412	655 468	149 579
Total		2 042 833			1 982 460	

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 2023 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2023	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	9 900	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	3 097	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	6 906	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 27	8 482	3 648	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	2 492	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	14 036	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	580	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 35	41 282	64 674	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	67 871	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 38	17 431	11 629	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	12 535	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 603	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	34 017	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	8 772	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	93 388	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	17 502	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 695	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	6 668	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	15 559	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 094	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	61 905	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	6 633	Tunnel à prime nulle	-0,525%/1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 52	83 760	78 196	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 53	8 080	8 080	Cap Spread	2%/4%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	88 425	Taux fixe contre taux variable	1,870%	Euribor 3 mois	2023-2029

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2023 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2023	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Néant						

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 30.06.2023
Dépôts et cautionnements versés	496				496
Avances versés sur immobilisations	1 314	226	-745		794
Total	1 810	226	-745	0	1 290

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Créances clients et comptes rattachés	35 040	46 877
Clients douteux		
Total brut créances clients	35 040	46 877
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	35 040	46 877

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 3e trimestre 2023 qui sont produites avant le 30 juin 2023.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Créances fiscales et sociales	9 408	10 945
Autres créances d'exploitation	16 592	26 603
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	789	1 002
Autres charges constatées d'avance	2 114	2 140
Autres actifs courants d'exploitation	28 903	40 689
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 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Titres de placement sans risque et très liquides	1	115 036
Disponibilités	206 606	54 214
Trésorerie	206 607	169 250

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 01.01.2023	-87	87	0
Quote-part du résultat 30.06.2023	13		13
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		-13	-13
Solde au 30.06.2023	-74	74	0

Au 30 juin 2023, 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 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2023
Immeubles de placement	22 814		-22 814	0
Actifs destinés à être cédés	22 814	0	-22 814	0

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 2023	22 951 290	2	45 903	291 266
Actions gratuites	30 074	2	60	-60
Dividende en actions	98 333	2	197	7 140
Dividende				-68 928
Montant du capital au 30 juin 2023	23 079 697	2	46 159	229 418

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	30.06.2023	31.12.2022
Dividende net par action (en euros)	3,00	2,60
Dividende global versé	68 907	58 723
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-7 356	-36 971
Dividende payé	61 551	21 752

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	1 425	791	634	-37	-671
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	1 425	791	634		
Nombre de titres d'autocontrôle	20 303	10 363	9 940		

19.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2022/2023/2024 Acompte 25%	Plan 2019/2020/2021 (1)
Date d'attribution	16/01/2023	17/01/2022
Nombre de bénéficiaires	24	7
Date d'acquisition	15/01/2024	16/01/2023
Nombre d'actions gratuites	12 686	30 074
Cours à la date d'attribution (en €)	80,7	112,64
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	3,00	2,60
Juste Valeur des actions (en €)	77,7	110,04
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	534 710	-487 788

(1) La charge comptabilisée au titre de la période ne tient pas compte de la contribution patronale payée de 482K€ qui est présentée dans le poste « Charges de personnel ».

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations (1)	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2023
Emprunts	1 180 435		93 576			-40 883	1 233 128
Lignes de crédits	0						0
Emprunts obligataires	500 000						500 000
Location-financement	82 242					-14 320	67 922
Frais d'émission	-13 055		-1 248			1 848	-12 455
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	70 510				3 301	-1 401	72 409
Dettes financières non courantes	1 820 132	0	92 328	0	3 301	-54 756	1 861 004
Emprunts	72 792			-37 481		40 883	76 195
Lignes de crédits	0		35 000	-15 000			20 000
Emprunts obligataires	130 000						130 000
Location-financement	16 989			-15 698		14 320	15 612
Frais d'émission	-3 632			1 887		-1 848	-3 593
Intérêts courus emprunts	8 443				5 617		14 060
Concours bancaires	162				-9		152
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 450			-876	-10 249	11 215	1 542
Dettes financières courantes	226 207	0	35 000	-67 168	-4 642	64 570	253 967
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	9 814					-9 814	0
Total dettes financières brutes	2 056 153	0	127 328	-67 168	-1 341	0	2 114 973

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16, la cession du bail à construction de l'immeuble de Bonneuil et le reclassement des frais d'émission des nouveaux emprunts.

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

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 30 juin 2023: 1 308 218 K€
 - au 31 décembre 2022 : 1 250 432 K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2022.

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

(En milliers d'euros)	30.06.2023	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)	760 518	64 996	206 103	489 418
Emprunts à taux fixe	1 198 806	161 199	820 447	217 160
Dettes crédit-bail taux variable (a)	83 534	15 612	33 301	34 621
Dettes crédit-bail taux fixe				
Dettes de loyers IFRS 16	73 951	1 542	6 587	65 822
Frais d'émission	-16 048	-3 593	-9 714	-2 741
Intérêts courus emprunts	14 060	14 060		
Concours bancaires	152	152		
Dettes financières en capital	2 114 973	253 969	1 056 724	804 280

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

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ses lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 0.7 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30.06.2023	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	92 299	18 630	38 690	4 458	30 520
Total redevances de crédit-bail futures	92 299	18 630	38 690	4 458	30 520

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'arrêté.

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 30.06.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Dettes financières brutes	2 041 020	1 974 379	66 641
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-206 607	-169 250	-37 357
Endettement financier net avant IFRS 16	1 834 413	1 805 129	29 284
Dettes de loyers IFRS 16	73 951	81 774	-7 823
Endettement financier net	1 908 364	1 886 904	21 461

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 30.06.2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169 250	37 357				206 607
Dettes financières non courantes	1 749 622	38 973				1 788 595
Dettes financières courantes	224 757	27 669				252 426
Emprunts sur actifs destinés à être cédé						0
Endettement brut avant IFRS 16	1 974 379	66 642	0	0	0	2 041 024
Endettement financier net avant IFRS 16	1 805 129	29 285	0	0	0	1 834 413
Dettes de loyers IFRS 16	71 960	-7 823			9 814	73 951
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	9 814				-9 814	0
Endettement brut	2 056 153	58 819	0	0	0	2 114 973

21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Emprunts			0
Dettes locatives		9 814	-9 814
Intérêts courus			0
Endettement financier net	0	9 814	-9 814

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Dépôts de garantie locataires	11 970	11 172	798

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2023
Provisions pour titres MEE courants	87		-13		74
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	87	0	-13	0	74
Dont provisions utilisées			-13		
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 30 juin 2023, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

Néant.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 741	29 938
Dettes fiscales	25 625	8 381
Dettes sociales	684	1 034
Autres dettes courantes	4 205	2 910
Produits constatés d'avance	51 466	56 069
Total autres passifs courants	102 722	98 333

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer notamment composées des taxes foncières.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêt.

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Revenus locatifs	90 933	81 672
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	28 258	24 194
Autres produits sur immeubles	1 645	1 595
Total des produits sur immeubles	120 836	107 461
Charges locatives et impôts locatifs	29 018	25 514
Autres charges sur immeubles	122	257
Total des charges sur immeubles	29 140	25 771
Revenus nets des immeubles	91 696	81 691

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 381	40
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	1 381	40
Intérêts sur emprunts et découverts	-20 191	-12 991
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-930	-776
Instruments dérivés	-187	-455
Frais d'émission emprunt	-1 887	-2 071
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts		-6 491
Coût de l'endettement financier brut	-23 195	-22 784
Coût de l'endettement financier net	-21 814	-22 744
Variation des intérêts courus	5 617	2 423
Etalement remboursements anticipés swaps	53	53
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-16 145	-20 269

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading		8 703
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-231	
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	-231	8 703

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Bénéfice avant impôts	-269 532	323 085
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	67 383	-80 771
Incidence du secteur non taxable	-67 383	80 771
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	0	0

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-266 970	321 704
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	23 014 913	22 718 813
Actions propres (pondérées)	-14 958	-5 746
Nombre d'actions retenues	22 999 955	22 713 067
Résultat dilué par action (en euros)	-11,60	14,16

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	206 607	249 050
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-152	-92
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	206 455	248 958

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

Néant.

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 31.12.2022
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	223 490	234 990
Emprunts signés non décaissés	20 423	79 799
Cautions reçues des locataires	82 891	84 565
Total engagements actif	326 804	399 354
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	522	3 002
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	522	3 002
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	53 496	53 753
Total engagements actif et passif	53 496	53 753

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				794		1 290	1 290
Disponibilités	206 606				1			206 607	206 607
Instruments financiers courants et non courants							30 050	30 050	30 050
Autres actifs						61 828		61 828	61 828
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	206 606	496	0	0	1	62 623	30 050	299 776	299 776
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 361 004			500 000			1 861 004	1 861 004
Instruments financiers courants et non courants								0	0
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes					130 000	123 969		253 969	253 969
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						51 255		51 255	51 255
Dépôt de garantie						11 970		11 970	11 970
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 361 004	0	0	630 000	187 194	0	2 178 198	2 178 198

35. Relations avec les parties liées

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

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2023	Montant au 30.06.2022
Salaires	514	594
Jetons de présence	56	65
Rémunération globale	570	659

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

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 30 juin 2022	23	3	26
Effectif moyen au 30 juin 2023	25	3	28

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	49	44	29	27	78	72
CARGAN-LOG	9	8	0	0	9	8
Sous-total	58	52	29	27	87	80
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN					0	0
CARGAN-LOG			0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0
Total général	58	52	29	27	87	80

38. Evénements postérieurs à la clôture

La société a procédé au remboursement de son emprunt obligataire d'un montant de 130 millions d'euros le 4 juillet 2023.

mazars

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

exponens 

Exponens Conseil & Expertise
20, rue Brunel
75017 Paris

Argan

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Argan

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Argan, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

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

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

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

Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 19 juillet 2023

Exponens Conseil & Expertise

Paris, le 19 juillet 2023

Saïd Benhayoune

Yvan Corbic



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 46 159 394 euros
Siège social : 21 Rue Beffroy 92 200 Neuilly
RCS Nanterre B 393 430 608

Rapport semestriel d'activité du Directoire

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

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

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

Le portefeuille immobilier de la société, constitué des actifs construits (hors développements en cours) d'une surface totale de **3 520 000 m²**, est valorisé à **3,64 Mds€** hors droits (**3,85 Mds€** droits compris) au 30 juin 2023.

Son parc est composé de 94 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A** (**82 plateformes** logistiques et **12 messageries** au 30 juin 2023), de moyenne d'âge pondérée égale à 10,8 ans, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

➤ Ile de France :	31%
➤ Hauts de France :	14%
➤ Grand Est :	11%
➤ Centre / Val de Loire :	10%
➤ Auvergne/ Rhône-Alpes :	10%
➤ Bourgogne / Franche Comté :	9%
➤ Occitanie :	5%
➤ Pays de la Loire :	4%
➤ Reste Province :	6%

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 et le compartiment A en janvier 2020. La société fait partie des indices Euronext CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Sa capitalisation boursière au 30 juin 2023 s'élève à **1,569 Mds€**, sur la base d'un cours de bourse de 68,0 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour quatre filiales, les sociétés AVILOG SCI, CARGAN-LOG SCI et NEPTUNE SCI (consolidées par intégration globale), ainsi que NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Régime SIIC :

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

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

2/ COMPTE RENDU D'ACTIVITE

Depuis le début de l'année, ARGAN a poursuivi son développement avec la livraison au mois de mars d'une plateforme logistique de 38 000 m² située à Janneyrias (38), en périphérie de Lyon, en façade d'autoroute A432. Louée à BUT, première enseigne française en ameublement, pour une durée ferme de 9,5 ans, cette plateforme répond aux meilleurs standards de sobriété énergétique.

Dans les conditions prévues, ARGAN a également finalisé, en mars, la cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² située à Bonneuil-sur-Marne (94).

Enfin, la Société a intégré l'indice EPRA Europe le 20 mars 2023.

ARGAN prévoit de livrer en 2023 quatre nouveaux développements et une extension, représentant un volume d'investissements de 135 M€ pour 100 000 m² de nouvelles surfaces. Tous ces projets sont déjà financés par des prêts hypothécaires amortissables, contractés en 2022 avant la montée des taux.

Au-delà de 2023, la très forte dynamique commerciale du premier semestre a contribué à d'ores et déjà sécuriser un volume de développement de plus de 175 M€ pour plus de 155 000 m² à livrer en 2024. La moitié est déjà financée par des prêts hypothécaires amortissables, l'autre moitié le sera par le produit de la vente d'entrepôts fin 2024 ou début 2025 selon l'évolution des marchés.

Parmi les projets en cours, Argan a d'ores et déjà annoncé le lancement de deux chantiers d'extension :

- La seconde phase de son entrepôt logistique de La Crèche (79) loué à EURIAL, branche lait du groupe coopératif AGRIAL, dans le cadre d'un bail long terme de 12 ans fermes. Les deux nouvelles cellules à froid négatif d'une surface de 12 400 m² porteront le futur ensemble à 32 800 m², avec, à cette occasion, une amélioration du bilan carbone du site grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques d'une capacité de plus de 1 700 Mwh/an, couvrant ainsi 30% des besoins d'énergie. La livraison du projet est prévue en décembre 2023 ;
- Des travaux d'extension du hub de messagerie de Bruguières (31) loué par GEODIS, qui porteront la taille du site à 13 400 m². Ce chantier est également l'occasion de réaliser des travaux d'amélioration du bâtiment existant et d'inscrire dans la durée le partenariat avec GEODIS au travers d'un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans. La livraison du projet est prévue en décembre 2024.

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

- **1^{er} semestre 2023 : 90,9 M€ de revenus nets locatifs**
- 1^{er} semestre 2022 : 81,7 M€ de revenus nets locatifs

Soit une hausse de **+11%** du 1^{er} semestre 2023 par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 100% au 30 juin 2023.

Au 30 juin 2023, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1 413 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **630 M€**, soit **une dette totale brute de 2 043 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) **progressive à 49%** au 30 juin 2023. Le calcul de la LTV nette est réalisé hors impacts de la norme IFRS 16.

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

- **31%** d'obligations, soit 630 M€ à taux fixe au taux moyen de 1,47 %
- **27%** de prêts amortissables à taux fixe, soit 551 M€ au taux moyen de 1,37 %
- **30%** de prêts amortissables à taux variable couvert, soit 626 M€ au taux moyen de 2,63 %
- **12%** de prêts amortissables à taux variable, soit 236 M€ au taux moyen de Eur 3 mois + 1,00 %

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 3,00% en moyenne sur le 1^{er} semestre 2023, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **2,10%** au 30 juin 2023 à comparer à 1,35% au 30 juin 2022, avec un euribor moyen de - 0,30%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 30 juin 2023 sont les suivants :

- 14,0 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 11,6 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 6,9 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,1 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 2,5 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 0,6 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,6 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 12,5 M€ : Tunnel - 0% / + 1,5% jusqu'au 01/01/25
- 2,7 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 1,6 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 78,2 M€ : Cap 1,5% / + 3,0% jusqu'au 10/07/26
- 61,9 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 6,6 M€ : Tunnel -0,525% / +1,5% jusqu'au 12/10/26
- 6,7 M€ : Tunnel -0,54% / +1,2% jusqu'au 10/04/28
- 5,1 M€ : Cap à 1,00% jusqu'au 10/04/28
- 17,5 M€ : Tunnel -0,64% / +2,5% jusqu'au 10/07/28
- 15,6 M€ : Tunnel - 0,54% / +1,2% jusqu'au 10/07/28
- 93,4 M€ : Tunnel - 0,40% / +1,5% jusqu'au 23/01/29
- 8,8 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 8,1 M€ : Cap 2,0% / + 4,0% jusqu'au 10/07/29
- 88,4 M€ : Swap de taux fixe à 1,87% jusqu'au 10/10/29
- 9,9 M€ : Swap de taux fixe à 0,561 % jusqu'au 10/01/30
- 34,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,010% jusqu'au 08/06/30

La société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 67,9 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 64,7 M€ : Tunnel - 0,65% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23

3/ EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION

Pour l'exercice 2023, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs à +10% à hauteur de 183 M€, après avoir révisé à la hausse son objectif de revenus locatifs à l'occasion de la publication des revenus du premier semestre 2023 (182 M€ étaient précédemment visés).

4/ EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DU 30 JUIN 2023

Comme prévu, la Société ARGAN a procédé le 4 juillet 2023, au remboursement de son emprunt obligataire d'un montant de 130 M€, émis en juin 2017, à un taux fixe de 3,25%, sans besoin de refinancement.

5/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

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

Risques liés au niveau d'endettement de la Société :

Risques liés au niveau des taux d'intérêt : La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 30 juin 2023 à 12% de sa dette totale.

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

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, la stratégie financière d'ARGAN vise à limiter très fortement le recours à l'emprunt afin de se désendetter. Annoncée début 2023, cette stratégie se traduit par une réduction graduelle et constante du stock de dette brute liée au double effet de l'amortissement naturel des prêts hypothécaires (de l'ordre de 100 M€ / an) et, ponctuellement, de produits de cessions ciblées d'entrepôts fin 2024 ou début 2025 selon l'évolution des marchés.

➤ **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, ainsi que la distribution des dividendes prévue par le régime SIIC.

Pour éviter tout risque de liquidité, des lignes de trésorerie sont en place à hauteur de 243 M€.

➤ **Risques liés aux financements :** Au 30 juin 2023, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant s'élevait à 1 413 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 630 M€, la dette totale s'élève à 2 043 M€.

Au 30 juin 2023, 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 51% 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 31% de la totalité des financements contractés.

La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 49% au 30 juin 2023, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

Il est à rappeler que l'emprunt obligataire de 2017 pour un montant de 130 M€ à un taux fixe de 3,25% a été remboursé le 4 juillet 2023, sans besoin de refinancement.

Risques liés au marché :

➤ **Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique :** L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

Au cours des six premiers mois 2023, la Société n'a pas été impactée dans le recouvrement de ses loyers. Elle n'a pas non plus été sollicitée par des clients suite à l'indexation applicable depuis janvier 2023 (+4% en moyenne).

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 40% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers qui limite les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

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.

Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure soutenue avec un taux de vacance national qui s'établissait à 3,7% à fin juin 2023, dont 3% en Ile-de-France et 1,2% en Rhône-Alpes.

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

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

La stratégie de désendettement engagée par la Société est par ailleurs une réponse, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, conduisant ainsi à une moindre sollicitation en financements.

Risques liés à l'exploitation :

➤ **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement :** La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la Société soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, la Société estime pouvoir faire face à de telles éventualités. Il est précisé qu'au 30 juin 2023, le taux d'occupation est de 100% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,5 ans, comme détaillé ci-dessous :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	41%
De 3 à 6 ans	29%
Moins de 3 ans	30%

Il est par ailleurs précisé qu'aucune sortie de client locataire n'est prévue au cours de l'exercice 2023.

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

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

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

Bien que la totalité du patrimoine de la Société soit conforme à la réglementation ICPE, elle ne peut assurer l'obtention d'autorisation complémentaire en cas de modification dans l'exploitation de ses entrepôts par ses locataires ni que des recours ne seront pas portés contre les autorisations préfectorales et des permis de construire délivrés. A ce jour, la Société n'a pas été confrontée à un retard significatif dans le cadre d'une mise à jour d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

➤ **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie :** Le patrimoine de la Société comprend 94 immeubles, loués à un total de 62 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 73% des loyers annualisés 2023 répartis sur une soixantaine de sites. Il s'agit principalement de : Carrefour (29%), FM logistic (8%), Casino (6%), Amazon (5%) et Auchan (5%).

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

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Sur le 1^{er} semestre 2023, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 5% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2023. Depuis le premier semestre 2022, l'inflation, la conjoncture économique atone, la hausse des taux d'intérêt, ou encore les tensions géopolitiques, peuvent fragiliser certains locataires.

S'agissant des difficultés récemment rencontrées par notre client locataire Casino, elles n'ont à ce jour eu aucun impact sur la performance d'Argan. A la date du présent Rapport financier semestriel, la connaissance d'Argan relative à ce dossier est celle partagée auprès de l'ensemble du public par les médias, à savoir le positionnement actuel de différents investisseurs qui s'engagent à pérenniser l'activité du Groupe Casino. Pour mémoire, le Groupe Casino représente 6% des revenus locatifs annualisés de 2023, au travers de 3 entrepôts détenus par Argan, dont 2 dans des zones extrêmement porteuses situées en région parisienne.

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

Par ailleurs, certains actifs immobiliers sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France (31%), les Hauts de France (14%), le Grand-Est (11%), le Centre / Val de Loire (10%), l'Auvergne / Rhône-Alpes (10%).

Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance. La baisse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier d'un meilleur rapport qualité/prix. Cette situation pourrait également rendre plus difficile la relocation d'un actif immobilier ou un arbitrage dans des conditions satisfaisantes.

La Société ne peut pas assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux. Cependant, elle estime que les régions mentionnées ci-avant correspondent à des zones logistiques reconnues et répondant aux besoins de ses locataires (3,7% de taux de vacance au niveau national à fin juin 2023).

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

Au 30 juin 2023, 51% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (pondéré par m²), correspondant à 50 bâtiments, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui est sous garantie décennale.

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

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

Risques liés aux actifs :

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

➤ **Risques liés à la stratégie d'acquisition :** Dans le cadre de son développement et de la nouvelle stratégie financière, la Société envisage notamment de procéder à des cessions sélectives d'actifs immobiliers (les plus anciens). Elle ne peut garantir que de telles opportunités de cession se présenteront, ni que les cessions se fassent au montant escompté.

De telles cessions comportent un certain nombre de risques liés aux conditions du marché immobilier, à la présence sur ce marché d'un nombre suffisant d'investisseurs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces cessions.

La difficulté à céder des actifs anciens par la Société serait de nature à affecter sa stratégie et ses perspectives. Pour autant, il n'a été réalisé à ce stade qu'une seule cession d'actif au premier semestre 2023 et aucune autre cession n'est à ce stade envisagée avant fin 2024 ou début 2025 en fonction des conditions de marché.

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

Au 30 juin 2023, 82% des financements contractés sont assortis d'une obligation de covenant de LTV sur le patrimoine de la Société, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

La crise actuelle – et la décompression des taux de capitalisation actuellement observée - est susceptible d'entraîner des fluctuations défavorables de la valorisation des actifs immobiliers qui affecteraient négativement la valorisation du patrimoine de la Société. A la date de publication du présent Rapport semestriel au 30 juin 2023, l'incertitude prévaut quant aux impacts de la crise et ses conséquences sur les dépréciations de la valeur des actifs, même si un cas de défaut semble limité dans la mesure où les covenants sur une partie de la dette de la Société imposent essentiellement un ratio LTV inférieur à 65%.

A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (5,0% hors droits à dire d'experts au 30 juin 2023) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 9,1%, soit une hausse de la LTV de 49% à 54%.

Dans son rapport d'expertise au 30 juin 2023, l'expert indépendant précise que « nous attirons votre attention sur le fait que la situation inflationniste mondiale, la hausse des taux d'intérêt, les événements géopolitiques en Ukraine ont accru la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. L'expérience passée a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. ».

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

6/ PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2023 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2023	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2022
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	99,90%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	100,00%	99,90%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%

Les sociétés détenues à plus de 50% sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

La SCCV Nantour est mise en équivalence.

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

7/ COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

Les comptes semestriels consolidés, couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023, ont été arrêtés par le Directoire le 12 juillet 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 (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-financial-reporting-standards-ifrss.html>).

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023 sont les suivantes :

- IFRS 17- Contrats d'assurance
- IAS 8 : Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs

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

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1^{er} janvier 2023.

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

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)	Du 01/01/22 au 30/06/22 (6 mois)
Revenus locatifs	90 933	81 672
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	28 258	24 194
Charges locatives et impôts locatifs	-29 018	-25 514
Autres produits sur immeubles	1 645	1 595
Autres charges sur immeubles	-122	-257
Revenus nets de immeubles	91 696	81 691
Résultat opérationnel courant	85 298	72 967
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	-247 487	337 126
Coût de l'endettement financier net	-21 814	-22 744
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-20 191	-12 991
Résultat avant impôts et autres charges financières	-269 301	314 382
Résultat net	-269 519	323 069
Résultat net part du groupe	-266 970	321 687
Résultat net dilué part du groupe / action	-11,60 €	14,16 €
Nombre pondéré d'actions au 30 juin	22 999 955	22 713 067

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 90,9 M€ au cours du 1^{er} semestre 2023, en hausse de 11% par rapport au 1^{er} semestre 2022. L'écart entre les charges locatives et leur refacturation correspond à l'application contractuelle des clauses des baux et au résultat de la vacance locative. Les autres produits et autres charges sur immeuble correspondent essentiellement à la mise en application de la norme IFRS 16.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 85,3 M€ au 30 juin 2023, en augmentation de 17% par rapport au 1^{er} semestre 2022.
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint -247,5 M€, impacté très fortement par une variation de juste valeur négative à hauteur de -332,6 M€ en raison de la décompression des taux de capitalisation, dans un contexte de remontée généralisée des taux d'intérêt.
- Le résultat net est de -269,5 M€, après déduction de -21,8 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie pour 1,4 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -20,2 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -0,9 M€, les instruments dérivés pour -0,2 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -1,9 M€) et prise en compte de -0,2 M€ d'autres produits et charges financières.
- Le résultat net dilué part du groupe par action s'établit ainsi à -11,60 € à comparer à 14,16 € pour le 1^{er} semestre 2022. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 22 999 955.
- **Le résultat net récurrent s'élève à 63,1 M€, soit une hausse de 8% par rapport au 1^{er} semestre 2022.**

Etat des produits et charges comptabilisées :

(en k€)	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)	Du 01/01/22 au 30/06/22 (6 mois)
Résultat de la période	-269 519	323 069
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-342	6 518
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	-269 861	329 586
- Dont part du Groupe	-267 312	328 205

- Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -342 k€ (contre un gain de 6 518 k€ au 1^{er} semestre 2022), et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace).

Calcul du résultat net récurrent :

(en k€)	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)	Du 01/01/22 au 30/06/22 (6 mois)
Revenus locatifs	90 933	81 672
Charges courantes	-7 110	-8 259
Produits de trésorerie	1 381	40
Intérêts sur emprunts	-20 191	-12 990
Frais d'émission	- 1 887	- 2 071
Résultat net récurrent	63 126	58 392
Résultat net récurrent part du groupe	62 800	58 200
Résultat net récurrent / Revenus locatifs	69%	71%
Résultat net récurrent dilué part du groupe / action	2,73 €	2,57 €
Nombre pondéré d'actions	22 999 955	22 713 067

Le résultat net récurrent s'élève à 63,1 M€, en augmentation de 8% par rapport à l'année précédente et représente 69% des revenus locatifs (contre 71% au premier semestre 2022).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 30/06/23	Au 31/12/22
Actifs non courants	3 909 130	4 159 623
Actifs courants	270 550	256 817
Actifs destinés à être cédés	0	22 814
Total Actif	4 179 679	4 439 254
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	1 888 003	2 217 489
Intérêts minoritaires	35 074	37 623
Passifs non courants	1 872 973	1 831 304
Passifs courants	383 629	343 023
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0	9 814
Total Passif	4 179 679	4 439 254

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 3 909,1 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3 643,6 M€, les immobilisations en cours pour 98,8 M€, les immobilisations corporelles pour 11,4 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 68,4 M€, les autres actifs non courants pour 1,3 M€, les instruments dérivés pour 30,1 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,0% hors droits (soit 4,75% droits compris) au 30 juin 2023, en hausse par rapport au 31 décembre 2022 (4,45% hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 270,6 M€, et comprennent la trésorerie pour 206,6 M€, les créances clients pour 35,0 M€, et les autres actifs courants pour 28,9 M€.
- Il n'y a aucun actif destiné à être cédé au 30 juin 2023.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 30 juin 2023 s'élèvent à 1 888,0 M€ et sont en baisse de 329,5 M€ par rapport au 31 décembre 2022. Cette baisse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour - 267,0 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 61,6 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 0,3 M€,
 - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour -0,6 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent à 1 873,0 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 861,0 M€ et dépôts de garantie pour 12,0 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 383,6 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 252,4 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,5 M€, dettes sur immobilisations pour 26,9 M€ et autres passifs pour 102,7 M€.
- Il n'y a pas de passif destiné à être cédé au 30 juin 2023.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 30 juin 2023 :

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

L'ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 89,3 € par action au 30 juin 2023 (-15% sur 6 mois).

L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 78,1 € par action au 30 juin 2023 (-16% sur 6 mois).

L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à 85,3 € par action au 30 juin 2023 (-9% sur 6 mois).

ANR EPRA (en M€)	Au 30 juin 2023			Au 31 décembre 2022		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	1 888,0	1 888,0	1 888,0	2 217,5	2 217,5	2 217,5
+ Juste valeur des instruments financiers	-30,1	-30,1	-	-30,8	-30,8	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	+136,8	-	-	-
+ Droits de mutation	203,9	-	-	219,7	-	-
ANR EPRA	2 061,9	1 802,3	1 969,1	2 406,4	2 131,1	2 161,9

Nombre d'actions	23 079 697			22 951 290		
ANR EPRA en €/action	89,3	78,1	85,3	104,8	92,9	94,2

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 30 juin 2023 s'élève donc à 78,1 € contre 92,9 € au 31 décembre 2022, soit une baisse de -16%.

Cette baisse significative de 14,8 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2022 provient des éléments suivants :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 2,7 €
- La variation de valeur du patrimoine : - 14,3 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 2,7 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,4 €

DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 juillet 2023

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire