



**Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 50.805.346 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 2024

SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE (Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024).....	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.....	39
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE.....	42
DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	58



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 50.805.346 Euros

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

Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2024

Du 1er janvier au 30 juin 2024

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2024	31.12.2023
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	1	1
Immobilisations corporelles	10	11 212	11 291
Immobilisations en-cours	11.1	101 320	119 142
Immeubles de placement	11.2	3 834 719	3 731 278
Participations entreprises associés	17		
Instruments financiers dérivés	12	18 640	16 373
Autres actifs non courants	13	1 710	1 830
Total actifs non courants		4 023 250	3 935 563
Actifs courants :			
Créances clients	14	63 402	38 604
Autres actifs courants	15	19 110	27 543
Instruments financiers dérivés	12	146	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	63 250	51 963
Total actifs courants		145 907	118 110
Actifs destinés à être cédés	18		17 464
TOTAL ACTIF		4 169 157	4 071 136
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2024	31.12.2023
Capitaux propres :			
Capital	19.1	50 805	46 159
Primes	19.1	334 911	229 418
Réserves		1 592 690	1 851 369
Titres d'autocontrôle	19.3	-1 441	-877
Réévaluation des instruments financiers	12	7 207	25 179
Résultat		90 887	-263 449
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		2 075 059	1 887 799
Intérêts minoritaires		34 802	34 624
Total des capitaux propres consolidés		2 109 862	1 922 422
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 815 367	1 841 485
Instruments financiers dérivés	12	4 818	10 850
Dépôts de garantie	22	13 222	12 141
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 833 407	1 864 476
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	102 962	167 386
Instruments financiers dérivés	12		
Dettes d'impôt à court terme	24		
Dettes sur immobilisations		19 261	16 814
Provisions	23	24	74
Autres passifs courants	25	103 641	91 928
Total des passifs courants		225 888	276 201
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	21		8 036
TOTAL PASSIF		4 169 157	4 071 136

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

En milliers d'euros	Notes	30.06.2024	30.06.2023
Revenus locatifs		98 058	90 933
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		29 851	28 258
Charges locatives et impôts locatifs		-30 125	-29 018
Autres produits sur immeubles		1 791	1 645
Autres charges sur immeubles		-151	-122
Revenus nets des immeubles	26	99 423	91 696
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-3 937	-3 428
Charges externes		-1 994	-2 403
Impôts et taxes		-633	-603
Dotations aux amortissements et provisions		-128	-134
Autres produits et charges d'exploitation		-109	170
Résultat opérationnel courant		92 622	85 298
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		
Résultat des cessions	11.5.2	40	-172
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	16 997	-332 613
Résultat opérationnel		109 659	-247 487
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	439	1 381
Coût de l'endettement financier brut	27	-25 843	-23 195
Coût de l'endettement financier net	27	-25 404	-21 814
Autres produits et charges financiers	28	6 760	-231
Charge ou produit d'impôt	29		
Quote part de résultat des entreprises associées	17	50	13
Résultat net		91 066	-269 519
Porteurs de capitaux de la société mère		90 887	-266 970
Participations ne conférant pas le contrôle		179	-2 549
Résultat par action en euros ⁽¹⁾	30	3,80	-11,61
Résultat dilué par action en euros ⁽¹⁾	30	3,80	-11,60

⁽¹⁾ Le résultat par action et le résultat dilué par action étaient erronés au 30 juin 2023. Par conséquent, le compte de résultat du 30 juin 2023 a été retraité.

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2024	30.06.2023
Résultat de la période		91 066	-269 519
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	1 739	-342
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		1 739	-342
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		92 804	-269 861
- Dont part du Groupe		92 626	-267 312
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		179	-2 549

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2024	30.06.2023
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		91 066	-269 519
Dotations nettes aux amortissements et provisions		128	134
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-16 997	332 613
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-6 760	231
Charges calculées		518	47
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	-40	172
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	-50	-13
Coût de l'endettement financier net	27	25 404	21 814
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25		
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		93 268	85 479
Impôts courants (B)		33	-22
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-3 611	27 344
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		89 690	112 801
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-48	-101
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-64 587	-78 974
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		2 447	8 477
Cessions d'immobilisations		17 504	12 851
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-58	519
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	-88	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-44 831	-57 228
Augmentation et réduction de capital		147 219	
Achat et revente d'actions propres	19.3	-577	-672
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-52 524	-61 551
Encaissements liés aux emprunts	20.1	82 526	127 328
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-187 196	-67 168
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-23 050	-16 145
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-33 602	-18 207
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		11 257	37 367
Trésorerie d'ouverture		51 730	169 088
Trésorerie de clôture	31	62 987	206 455

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 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			-86			-86		-86
Attribution d'actions gratuites		643				643		643
Augmentations de capital	60	-60				0		0
Résultat de cession d'actions propres		142				142		142
Résultat global au 31 décembre 2023				-5 389	-263 449	-268 839	-2 999	-271 838
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 31 décembre 2023	46 161	2 080 787	-877	25 179	-263 449	1 887 799	34 624	1 922 422
Dividende	567	19 628			-72 719	-52 524		-52 524
Affectation résultat non distribué		-316 456		-19 712	336 168	0		0
Actions propres			-563			-563		-563
Attribution d'actions gratuites		518				518		518
Augmentations de capital	4 078	143 141				147 219		147 219
Résultat de cession d'actions propres		-14				-14		-14
Résultat global au 30 juin 2024				1 739	90 887	92 626	179	92 806
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 30 juin 2024	50 805	1 927 601	-1 441	7 207	90 887	2 075 059	34 802	2 109 862

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 30 juin 2024

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	11
2. FAITS CARACTÉRISTIQUES.....	11
3. CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	12
4. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION ET DE PRÉPARATION	12
5. RECOURS À DES ESTIMATIONS	12
6. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	13
6.1. MÉTHODES DE CONSOLIDATION	13
6.2. PÉRIODE DE CONSOLIDATION	13
6.3. OPÉRATIONS RÉCIPROQUES.....	13
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	13
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	13
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	13
6.6.1. <i>Méthodologie.....</i>	<i>14</i>
6.6.2. <i>Juste Valeur.....</i>	<i>14</i>
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	14
6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	15
6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15
6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS	15
6.11. DÉPRÉCIATION 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. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	16
6.13. ACTIFS FINANCIERS.....	16
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>17</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>18</i>
6.15. DETTES FINANCIÈRES.....	19
6.16. DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS.....	19
6.17. PROVISIONS	19
6.18. FOURNISSEURS.....	19
6.19. IMPÔTS.....	19
6.19.1. <i>Impôts courants.....</i>	<i>19</i>
6.19.2. <i>Impôts différés.....</i>	<i>19</i>
6.19.3. <i>Régime SIIC</i>	<i>20</i>
6.20. AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIÉS	20
6.21. REVENUS LOCATIFS.....	20
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	20
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	20
6.24. RÉSULTAT PAR ACTION	21
6.25. PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS	21
6.26. SECTEURS OPÉRATIONNELS	21
6.27. GESTION DES RISQUES.....	21
6.27.1. <i>Risque de marché immobilier.....</i>	<i>21</i>
6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>22</i>
6.27.3. <i>Risques de liquidité</i>	<i>22</i>
6.27.4. <i>Risque de taux</i>	<i>22</i>
6.27.5. <i>Risque de marché actions.....</i>	<i>22</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>
6.28. EFFETS DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT.....	23
7. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	24

8.	GOODWILL	24
9.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24
10.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	25
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
11.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS.....	25
11.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
11.3.	HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	26
11.4.	RÉCAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS.....	26
11.5.	RÉSULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS.....	27
11.5.1.	Autres produits et charges opérationnels.....	27
11.5.2.	Résultat de cession des immeubles.....	27
11.6.	LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR.....	28
12.	INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT	28
13.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	29
14.	CRÉANCES CLIENTS	29
15.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	30
16.	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	30
17.	PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIÉS	30
18.	ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	30
19.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	31
19.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	31
19.2.	DIVIDENDE VERSÉ	31
19.3.	ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE.....	31
19.4.	ACTIONS GRATUITES	31
20.	DETTES FINANCIÈRES	32
20.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIÈRES ET GARANTIES DONNÉES.....	32
20.2.	ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	32
20.3.	ÉCHÉANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	33
20.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	33
21.	PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	33
22.	DÉPÔTS DE GARANTIE.....	33
23.	PROVISIONS.....	34
24.	DETTE D'IMPÔT	34
25.	AUTRES PASSIFS COURANTS	34
26.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	34
27.	COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	35
28.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	35
29.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPÔT	35
30.	RÉSULTAT PAR ACTION	36
31.	DÉTAIL DE LA TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	36
32.	INCIDENCE DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE	36
33.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	36
34.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	37
35.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	37
36.	EFFECTIFS.....	37
37.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	38
38.	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	38

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 1^{er} juillet 2007. Elle fait partie du compartiment A.

2. Faits caractéristiques

Depuis le début de l'année, ARGAN poursuit ses inaugurations à un rythme soutenu. Situées sur des localisations PRIME, les nouvelles plateformes finalisées au premier semestre 2024 se situent à :

- Eslettes (76), livrée en février, en périphérie de Rouen, pour DSV Road, avec un centre de distribution de 4 600 m² labellisé Aut0nom®. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- Castries (34), livrée en mai, à proximité immédiate de Montpellier, pour CARREFOUR également, avec un site multi-température de logistique urbaine de 4 300 m², loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- St-Jean-sur-Veyre (01), livrée en juin, près de Mâcon, pour U PROXIMITE (nouveau client), pour un entrepôt tri-température de 31 300 m², labellisé Aut0nom® qui bordera celui livré à BACK EUROP France en 2023, avec un bail d'une durée ferme de 12 ans ;
- Bolbec (76), livrée en juin, en périphérie du Havre, pour DACHSER (nouveau client), avec un entrepôt labellisé Aut0nom® de 15 200 m², jouxtant un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ; et à
- Mondeville (14), livrée en juillet, sur le périphérique de Caen, pour CARREFOUR, pour un bâtiment Aut0nom® de 82 000 m² sur une ancienne friche industrielle de PSA, avec un bail d'une durée ferme de 9 ans.

ARGAN livrera ensuite, pour la fin du quatrième trimestre, trois nouvelles plateformes logistiques, toujours sur des emplacements recherchés, à :

- Augny (57) pour 4MURS (nouveau client), en périphérie de Metz à proximité de l'entrepôt loué à AMAZON, avec un entrepôt Aut0nom® de 9 500 m² avec un bail d'une durée de 12 ans, dont 9 fermes ;
- Chartres (28), au sein d'une zone d'activité constituant le poumon économique de la métropole, pour un entrepôt Aut0nom® de 18 000 m² qui sera exploité dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 10 années fermes ; et à
- Bruguères (31), près de Toulouse, dans le cadre de la finalisation des travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie (dont la surface totale atteindra 13 400 m²) loué à GEODIS, et pour lequel un nouveau bail a été signé avec une durée ferme de 12 ans.

Au total, ARGAN a ainsi engagé près de 180 M€ de développements pour 170 000 m² en 2024, avec un rendement moyen approchant 7 %.

En parallèle, ARGAN a cédé au deuxième trimestre une plateforme logistique située à Caen (14) de 18 000 m².

Enfin, Argan a réalisé en avril une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie de construction accélérée d'un livre d'ordre pour un montant de 150 millions d'euros à un prix de 74€/action, représentant une création de 2 027 028 actions nouvelles.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes semestriels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2024, ont été arrêtés par le Directoire le 18 juillet 2024.

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-accounting-standards-ias-regulation.html>).

Les nouvelles normes, amendements, interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2024 sont :

- Amendements IAS 1 - Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée.
- Amendements IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accord de financement des fournisseurs.

Ces nouvelles normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1er janvier 2024.

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

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe dans le cadre des hypothèses retenues, le groupe privilégie la méthode des discounted cash flow.

A titre de recoupement, il est également appliqué la méthode de capitalisation des revenus.

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

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

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

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

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

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

6.6.2. Juste Valeur

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

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

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

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

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

À 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 2024, 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 2023, le taux est de 3%.

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

6.9. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité estimées sont de :

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

6.10. Immeubles de placement en cours

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

6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwill

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

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

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

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

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

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

Aucun indice de perte de valeur n'ayant été identifié au 30 juin 2024, 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 événement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

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 2024 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 dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable sous 12 mois. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs liés aux actifs 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 28 mars 2022 le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

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

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

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

Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué le premier acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 15 janvier 2024.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2024, le Directoire a attribué le second acompte de 25% converti en 14 878 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 : la SCI Neptune, la SCI Cargan-Log et la SCI Avilog, est éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.19.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêt des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 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} juillet 2007.

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

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

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

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.21. Revenus locatifs

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

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

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

6.22. Produits et charges locatives

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

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

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

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

À 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 nettées 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.

Conformément à IFRS 8.34, Argan précise que Carrefour est le principal client du Groupe à hauteur de 28% des revenus locatifs.

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 lequel sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 38% 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.

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 54% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 27% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 45,9% et la LTV secured à 34,6% au 30 juin 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,30% hors droits à dire d'experts au 30 juin 2024) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,6%, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 45,9% à 50,1% et de la LTV secured de 34,6% à 37,8%.

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 3%.

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.

Après une année 2023 marquée par des turbulences macro-économiques et financières, 2024 voit une relative stabilisation de l'environnement de taux ce qui redonne une certaine visibilité aux investisseurs et stimule la reprise de leur activité. Les taux de rendement n'évoluent que très légèrement à la hausse et pourraient avoir trouvé leur point d'équilibre, avec une augmentation des loyers qui compensent l'impact de cette augmentation des taux de rendement des valeurs vénales. La classe d'actifs logistiques affiche une part de marché record de 36% du montant global investi en immobilier d'entreprises au 1er semestre 2024.

6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

6.28. Effets des changements liés au climat

ARGAN a profondément remanié sa stratégie ESG en 2023. Celle-ci a été publiée en octobre 2023 et a intégré, pour la première fois, un bilan carbone et une trajectoire de baisse des émissions pour les 3 scopes. Une mise à jour du bilan carbone au titre de l'exercice 2023 a ensuite été publiée dans le cadre du rapport ESG 2024, au mois de juin 2024. Cette stratégie va s'enrichir, d'ici 2026, date à laquelle ARGAN sera officiellement soumise à la CSRD. Les enjeux de biodiversité ou de résilience sont notamment à approfondir dans ce délai. S'agissant du Scope 3, directement lié au patrimoine locatif d'ARGAN, un premier objectif de décarbonation a été publié pour les émissions liées aux consommations énergétiques de ses bâtiments : - 50 % d'ici 2030.

En 2024, ARGAN a engagé un travail de concertation avec les entreprises qui construisent ses entrepôts par le biais de Contrats de Promotion Immobilière afin, non seulement, d'afficher un objectif de baisse des émissions liées à la construction et à la fin de vie de ses bâtiments (publié d'ici la fin de l'année), mais également d'évoquer les impacts liés au changement climatique. Sur les trois dernières années, les seuls sinistres d'importance déclarés sont liés à la grêle (dégradation des toitures et des complexes d'étanchéité) intégralement pris en charge par la « Tous Risques Sauf ». A ce stade, aucun immeuble n'a subi de désordre directement lié au changement climatique.

Rappelons que les actifs immobiliers d'ARGAN sont tous situés en France métropolitaine et aucun en zone de montagne ou proche d'un littoral.

Rappelons également qu'ARGAN respecte les prescriptions renforcées issues des différentes réglementations d'urbanisme, ainsi que celles issues des études environnementales.

Pour autant, une fois que la démarche d'échanges avec nos constructeurs aura été menée à son terme, ARGAN entend confier, en 2025, une étude sur les risques liés au changement climatique afin de s'assurer de la résilience de son patrimoine pour les années à venir.

Ainsi, au 30 juin 2024, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers du Groupe Argan.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2024	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2023
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	99,90%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%

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

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 31.12.2023	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 30.06.2024	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2023	
Dépréciation	
Solde au 30.06.2024	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2023	55 648
Valeur nette au 30 juin 2024	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2024
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	80					80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-79	0				-80
Valeur nette	1	0	0	0	0	1

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2024
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-755	-69			-824
Agencements et matériel de bureau	1 119	48			1 167
Amortissements agencements et matériel de bureau	-725	-59			-783
Valeur nette	11 291	-80	0	0	11 212

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2023	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Autres variations ⁽²⁾	Virement poste à poste ⁽³⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 30.06.2024
Valeur des constructions en cours	119 142	64 004		124	-82 652	702	101 320

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

⁽²⁾ Correspond à l'étalement des franchises de loyer.

⁽³⁾ 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 2024, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le second semestre 2024.

11.2. Immeubles de placement

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 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 30.06.2024
Droits d'utilisation IFRS 16	70 242	3 708				-1 171		72 779
Immeubles de placement en propriété	3 293 001	849		-119	82 652	10 779		3 387 162
Immeubles de placement en location-financement	368 035			55		6 688		374 778
Total immeubles de placement	3 731 278	4 557	0	-64	82 652	16 295	0	3 834 719

⁽¹⁾ Pour les immeubles de placement en propriété et en location-financement, le montant indiqué correspond à l'étalement des franchises de loyer.

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice.

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 5,10% hors droits au 31 décembre 2023 à 5,30% hors droits au 30 juin 2024 (soit 5% 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 8,60%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10,40%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 30.06.2024			Juste valeur au 31.12.2023		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 761 940	0	0	3 661 036
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 761 940	0	0	3 661 036

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

	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	3 850 420	4 059 904
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	17 467	-389 927
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	702	19 163
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		
Travaux et constructions immeubles de placement	849	3 815
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	64 004	170 243
Etalement des franchises de loyer	60	1 206
Immeubles destinés à la vente		-17 464
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		
Cessions d'immeubles		
Cessions des immobilisations en-cours		-33
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16		1 950
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	3 708	3 912
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16		
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-1 171	-2 349
Valeur à la clôture	3 936 039	3 850 420
Dont immobilisations en-cours	101 320	119 142
Dont Immeubles de placement	3 834 719	3 731 278

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs selon la méthodologie DCF 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	1 541 980	180 € / 64 € / 31 €	137€ / 65 € / 38 €	6,30% / 5,49% / 4,85%	6,60% / 5,88% / 5,10%	6,60% / 5,59% / 4,95%	6,93% / 5,01% / 2,77%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	15	666 350	113 € / 50 € / 32 €	105 € / 55 € / 40 €	6,65% / 5,89% / 5,10%	6,85% / 6,11% / 5,35%	6,30% / 5,59% / 5,20%	6,99% / 4,92% / 3,65%
Hauts de France	7	274 000	59 € / 49 € / 31 €	74 € / 52 € / 42 €	6,25% / 5,93% / 5,70%	6,50% / 6,20% / 5,85%	6,25% / 5,64% / 5,40%	5,37% / 5,15% / 4,74%
Bretagne/Pays de la Loire	6	150 370	97 € / 46 € / 27 €	82 € / 49 € / 40 €	6,75% / 6,47% / 6,25%	7,25% / 7,02% / 6,85%	6,50% / 6,20% / 5,80%	6,52% / 5,51% / 5,07%
Grand Est	8	437 500	105 € / 57 € / 38 €	98 € / 54 € / 40 €	6,88% / 5,70% / 4,75%	7,13% / 5,99% / 5%	6,90% / 5,71% / 5,15%	5,74% / 4,90% / 4,37%
Centre Val de Loire	6	285 670	102 € / 43 € / 33 €	98 € / 53 € / 44 €	6,25% / 5,73% / 5,35%	7,25% / 6,20% / 5,70%	6,30% / 5,77% / 5,20%	6,70% / 5,07% / 4,52%
Autres régions	16	406 070	99 € / 55 € / 36 €	100 € / 62 € / 38 €	7,15% / 5,91% / 5,00%	7,70% / 6,29% / 5,25%	7,12% / 5,79% / 5,30%	6,28% / 5,06% / 3,63%

L'ensemble des 100 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de ses filiales CARGAN LOG et NEPTUNE 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 30.06.2024	Autres produits et charges opérationnels 30.06.2023
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles		
Total des autres produits et charges opérationnels	0	0

11.5.2. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2024	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2023
Prix de cession des immeubles vendus	17 504	13 000
Prix de cession des immobilisations en-cours		
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-17 464	-13 000
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus		
Frais de cession et investissements		-195
Ajustements de prix sur cessions antérieures		
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations		24
Total des résultats de cession	40	-172

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	199 263	574 550	323 818	1 097 631

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 30.06.2024	Juste valeur au 31.12.2023	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	7 736	6 052	1 685	1 685		
Caps et tunnels	6 231	-529	6 760		6 760	54
Amortissements soulte				54		-54
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	13 967	5 523	8 445	1 739	6 760	0
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	7 207	25 179	-17 972			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	6 760	-19 709	26 469			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	0	54	-54			

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024			Montant au 31.12.2023		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 068 167	412 383	299 169	1 066 342	428 125	313 332
Dette Location financement		12 262	49 589		47 050	21 511
Emprunts RCF						70 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		300 000	-300 000		300 000	-300 000
Dettes Financières	1 068 167	724 645	48 758	1 066 342	775 175	104 853
Total		1 841 570			1 946 370	

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 2024 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2024	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	8 433	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 27	8 482	2 789	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	9 474	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 413	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	32 014	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	8 212	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	88 273	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	16 198	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 541	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	6 134	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	14 314	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	4 726	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	58 330	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	6 250	Tunnel à prime nulle	-0,525%/1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 52	83 760	72 631	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2022-2026
Tunnel 53	8 080	7 639	Cap Spread	2%/4%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	85 275	Taux fixe contre taux variable	1,870%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 55	300 000	300 000	Tunnel à prime nulle	3%/3,56%	Euribor 3 mois	2023-2028

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours du premier semestre 2024 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2024	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Néant						

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 30.06.2024
Dépôts et cautionnements versés	653	88			741
Avances versées sur immobilisations	1 177	196	-405		969
Total	1 830	284	-405	0	1 710

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023
Créances clients et comptes rattachés	63 402	38 604
Clients douteux		
Total brut créances clients	63 402	38 604
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	63 402	38 604

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 3e trimestre 2024 qui sont produites avant le 30 juin 2024.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023
Créances fiscales et sociales	9 089	11 211
Autres créances d'exploitation	6 562	14 483
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	801	801
Autres charges constatées d'avance	2 657	1 048
Autres actifs courants d'exploitation	19 110	27 543
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	19 110	27 543

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 30.06.2024	Montant au 31.12.2023	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	45 001	1	45 000
Disponibilités	18 249	51 962	-33 713
Trésorerie	63 250	51 963	11 287

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 01.01.2024	-74	74	0
Quote-part du résultat 30.06.2024	50		50
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		-50	-50
Solde au 30.06.2024	-24	24	0

Au 30 juin 2024, 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 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2024
Immeubles de placement	17 464		-17 464	0
Actifs destinés à être cédés	17 464	0	-17 464	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 2024	23 079 697	2	46 159	229 418
Actions gratuites	12 681	2	25	-27
Dividende en actions	283 267	2	567	19 571
Dividende				-57 216
Augmentation de capital du 26/04/2024	2 027 028	2	4 054	143 165
Montant du capital au 30 juin 2024	25 402 673	2	50 805	334 911

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	30.06.2024	31.12.2023
Dividende net par action (en euros)	3,15	3,00
Dividende global versé	72 719	68 907
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-20 194	-7 356
Dividende payé	52 524	61 551

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	1 452	877	575	-40	-615
Dépréciation	-11	0	-11		
Valeur nette	1 441	877	564		
Nombre de titres d'autocontrôle	19 588	10 880	8 708		

19.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2022/2023/2024	Plan 2022/2023/2024 ⁽¹⁾
Date d'attribution	15/01/2024	16/01/2023
Nombre de bénéficiaires	28	24
Date d'acquisition	14/01/2025	15/01/2024
Nombre d'actions gratuites	14 878	12 681
Cours à la date d'attribution (en €)	84,7	80,7
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	3,15	3,00
Juste Valeur des actions (en €)	81,55	77,7
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	666 152	-148 549

(1) La charge comptabilisée au titre de la période ne tient pas compte de la contribution patronale payée de 215K€ 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 31.12.2023	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations (1)	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2024
Emprunts	1 222 838		18 673			-42 556	1 198 955
Lignes de crédits	10					-10	0
Emprunts obligataires	500 000						500 000
Location-financement	55 312					-5 957	49 355
Frais d'émission	-11 153		-637			1 591	-10 198
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	74 478				3 708	-932	77 255
Dettes financières non courantes	1 841 484	0	18 036	0	3 708	-47 864	1 815 367
Emprunts	76 924			-46 753		50 592	80 763
Lignes de crédits	70 000		64 490	-134 500		10	0
Emprunts obligataires	0						0
Location-financement	13 249			-6 710		5 957	12 496
Frais d'émission	-3 402			1 592		-1 591	-3 400
Intérêts courus emprunts	8 733				2 353		11 086
Concours bancaires	233				29		262
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 648			-825		932	1 755
Dettes financières courantes	167 388	0	64 490	-187 196	2 382	55 900	102 962
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	8 036					-8 036	0
Total dettes financières brutes	2 016 909	0	82 526	-187 196	6 090	0	1 918 329

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

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

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 30 juin 2024 : 1 279 719 K€
 - au 31 décembre 2023 : 1 307 442 K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023.

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

(En milliers d'euros)	30.06.2024	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)	695 006	46 296	342 892	305 818
Emprunts à taux fixe	1 084 712	34 467	819 249	230 996
Lignes de crédit à taux variable (a)	0	0	0	0
Dettes crédit-bail taux variable (a)	61 851	12 496	20 523	28 832
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Flux contractuels non actualisés	1 841 569	93 259	1 182 664	565 646
Frais d'émission	-13 598	-3 400	-7 984	-2 214
Intérêts courus emprunts	11 086	11 086		
Concours bancaires	262	262		
Dettes de loyers IFRS 16	79 010	1 755	7 446	69 809
Flux contractuels actualisés	76 760	9 703	-538	67 595
Dettes financières en capital	1 918 329	102 962	1 182 126	633 241

(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 + 0.3 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30.06.2024	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	68 147	15 142	24 063	3 171	25 770
Total redevances de crédit-bail futures	68 147	15 142	24 063	3 171	25 770

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

20.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023	Variation
Dettes financières brutes	1 839 319	1 940 783	-101 464
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-63 250	-51 963	-11 287
Endettement financier net avant IFRS 16	1 776 069	1 888 820	-112 751
Dettes de loyers IFRS 16	79 010	76 127	2 883
Endettement financier net	1 855 079	1 964 947	-109 868

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 30.06.2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51 963	11 287				63 250
Dettes financières non courantes	1 767 007	-28 895				1 738 112
Dettes financières courantes	165 738	-72 567			8 036	101 207
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	8 036				-8 036	0
Endettement brut avant IFRS 16	1 940 782	-101 462	0	0	0	1 839 319
Endettement financier net avant IFRS 16	1 888 820	-112 749	0	0	0	1 776 069
Dettes de loyers IFRS 16	76 127	2 883				79 010
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	0					0
Endettement brut	2 016 909	-98 579	0	0	0	1 918 329
Endettement financier net	1 964 947	-109 866	0	0	0	1 855 079

21. Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023	Variation
Emprunts		8 036	-8 036
Dettes locatives			0
Endettement financier net	0	8 036	-8 036

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023	Variation
Dépôts de garantie locataires	13 222	12 141	1 081

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2024
Provisions pour titres MEE courants	74		-50		24
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	74	0	-50	0	24
Dont provisions utilisées			-50		
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 30 juin 2024, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 0 K€ au 30 juin 2024 comme au 31 décembre 2023.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 263	18 035
Dettes fiscales	31 299	8 775
Dettes sociales	833	1 243
Autres dettes courantes	3 195	2 946
Produits constatés d'avance	56 050	60 928
Total autres passifs courants	103 641	91 928

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

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

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Revenus locatifs	98 058	90 933
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	29 851	28 258
Autres produits sur immeubles	1 791	1 645
Total des produits sur immeubles	129 700	120 836
Charges locatives et impôts locatifs	30 125	29 018
Autres charges sur immeubles	151	122
Total des charges sur immeubles	30 277	29 140
Revenus nets des immeubles	99 423	91 696

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	439	1 381
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	439	1 381
Intérêts sur emprunts et découverts	-23 261	-20 191
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-936	-930
Instruments dérivés	-54	-187
Frais d'émission emprunt	-1 592	-1 887
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts		
Coût de l'endettement financier brut	-25 843	-23 195
Coût de l'endettement financier net	-25 404	-21 814
Variation des intérêts courus	2 354	5 617
Etalement remboursements anticipés swaps		53
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-23 050	-16 145

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	6 760	
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		-231
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	6 760	-231

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Bénéfice avant impôts	91 016	-269 532
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-22 754	67 383
Incidence du secteur non taxable	22 754	-67 383
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	0	0

Le montant des déficits reportables dont dispose le groupe au 30 juin 2024 est de 27 413 K€. La totalité de ces déficits reportables ne sont pas activés.

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	90 887	-266 970
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	23 933 581	23 014 913
Actions propres (pondérées)	-14 277	-14 958
Nombre d'actions retenues	23 919 304	22 999 955
Résultat par action ⁽¹⁾ (en euros)	3,80	-11,61
AGA attribuées	14 878	12 681
Nombre d'actions retenues	23 934 182	23 012 636
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (en euros)	3,80	-11,60

⁽¹⁾ Le résultat par action et le résultat dilué par action étaient erronés au 30 juin 2023. Par conséquent, les données au 30 juin 2023 ont été retraitées.

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 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 249	206 607
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-262	-152
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	62 987	206 455

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

Néant.

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2024	Montant au 31.12.2023
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	306 000	201 990
Emprunts signés non décaissés	7 711	26 384
Cautions reçues des locataires	83 986	83 389
Total engagements actif	397 697	311 763
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	543	543
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	543	543
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	40 938	61 609
Total engagements actif et passif	40 938	61 609

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		741				969		1 710	1 710
Disponibilités	63 249				1			63 250	63 250
Instruments financiers courants et non courants							18 786	18 786	18 786
Autres actifs						79 855		79 855	79 855
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	63 249	741	0	0	1	80 824	18 786	163 601	163 601
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 315 367			500 000			1 815 367	1 815 367
Instruments financiers courants et non courants							4 818	4 818	4 818
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						102 962		102 962	102 962
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						47 591		47 591	47 591
Dépôt de garantie						13 222		13 222	13 222
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 315 367	0	0	500 000	163 775	4 818	1 983 960	1 983 960

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 30.06.2024	Montant au 30.06.2023
Salaires	536	514
Jetons de présence	83	56
Rémunération globale	620	570

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

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 30 juin 2023	25	3	28
Effectif moyen au 30 juin 2024	28	3	31

37. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2024 sont les suivants :

(En milliers d'euros)	Forvis Mazars		Expone ns		Total	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	49	49	29	29	78	78
CARGAN-LOG	9	9		0	9	9
Sous-total	58	58	29	29	87	87
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN		0		0	0	0
CARGAN-LOG		0		0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0
Total général	58	58	29	29	87	87

38. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.



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



Exponens Conseil & Expertise
20, rue Brunel
75017 Paris

Argan

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

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 2024

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 2024, 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

Forvis Mazars
Paris La Défense, le 24 juillet 2024

Exponens Conseil & Expertise
Paris, le 24 juillet 2024

Saïd Benhayoune

Yvan Corbic



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 50.805.346 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 2024

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 et leader de son marché en France.

Le portefeuille immobilier de la société, constitué des actifs construits (hors développements en cours) d'une surface totale de **3 615 000 m²**, est valorisé à **3,76 Mds€** hors droits (**3,98 Mds€** droits compris) au 30 juin 2024.

Son parc est composé de 100 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A** (**87 plateformes** logistiques et **13 messageries** au 30 juin 2024), de moyenne d'âge pondérée égale à 11,5 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 :	30%
➤ Hauts de France :	14%
➤ Auvergne/ Rhône-Alpes :	11%
➤ Grand Est :	11%
➤ Centre / Val de Loire :	10%
➤ Bourgogne / Franche Comté :	8%
➤ Occitanie :	6%
➤ 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 SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Sa capitalisation boursière au 30 juin 2024 s'élève à **1,849 Md€**, sur la base d'un cours de bourse de 72,8 €/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 poursuit ses inaugurations à un rythme soutenu. Situées sur des localisations PRIME, les nouvelles plateformes finalisées au premier semestre 2024 se situent à :

- Eslettes (76), livrée en février, en périphérie de Rouen, pour DSV Road, avec un centre de distribution de 4 600 m² labellisé Aut0nom®. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- Castries (34), livrée en mai, à proximité immédiate de Montpellier, pour CARREFOUR également, avec un site multi-température de logistique urbaine de 4 300 m², loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- St-Jean-sur-Veyle (01), livrée en juin, près de Mâcon, pour U PROXIMITE (nouveau client), pour un entrepôt tri-température de 31 300 m², labellisé Aut0nom® qui bordera celui livré à BACK EUROP France en 2023, avec un bail d'une durée ferme de 12 ans ;
- Bolbec (76), livrée en juin, en périphérie du Havre, pour DACHSER (nouveau client), avec un entrepôt labellisé Aut0nom® de 15 200 m², jouxtant un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ; et à
- Mondeville (14), livrée en juillet, sur le périphérique de Caen, pour CARREFOUR, pour un bâtiment Aut0nom® de 82 000 m² sur une ancienne friche industrielle de PSA, avec un bail d'une durée ferme de 9 ans.

ARGAN livrera ensuite, pour la fin du quatrième trimestre, trois nouvelles plateformes logistiques, toujours sur des emplacements recherchés, à :

- Augny (57) pour 4MURS (nouveau client), en périphérie de Metz à proximité de l'entrepôt loué à AMAZON, avec un entrepôt Aut0nom® de 9 500 m² avec un bail d'une durée de 12 ans, dont 9 fermes ;
- Chartres (28), au sein d'une zone d'activité constituant le poumon économique de la métropole, pour un entrepôt Aut0nom® de 18 000 m² qui sera exploité dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 10 années fermes ; et à
- Bruguières (31), près de Toulouse, dans le cadre de la finalisation des travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie (dont la surface totale atteindra 13 400 m²) loué à GEODIS, et pour lequel un nouveau bail a été signé avec une durée ferme de 12 ans.

Au total, ARGAN a ainsi engagé près de 180 M€ de développements pour 170 000 m² en 2024, avec un rendement moyen approchant 7 %. La rentabilité élevée des projets dont la livraison est programmée en 2024 reflète la capacité d'ARGAN à poursuivre sa dynamique de croissance rentable, portée par un portefeuille d'entrepôts labellisés Aut0nom® sur des emplacements recherchés, dans une logique de projets pré-loués et de partenariat à long terme avec des clients renommés et fiables.

Enfin, Argan a réalisé en avril une augmentation de capital avec suppression du Droit Préférentiel de Souscription par voie de constitution accélérée d'un livre d'ordres pour un montant de 150 M€ à un prix unitaire de 74 € par action, représentant une création de 2.027.028 actions nouvelles.

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

- **1^{er} semestre 2024 : 98,1 M€ de revenus nets locatifs**
- 1^{er} semestre 2023 : 90,9 M€ de revenus nets locatifs

Soit une hausse de **+8%** du 1^{er} semestre 2024 par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 100% au 30 juin 2024.

Comme annoncé, dans le cadre d'un plan de cessions d'environ 180 M€ pour la période 2024-2026, ARGAN prévoit d'en réaliser environ 78 M€ sur l'exercice 2024, avec :

- 18 M€ d'ores et déjà réalisés par la cession, au deuxième trimestre, d'une plateforme logistique à Caen (14) de 18 000 m² ; et
- Un solde de l'ordre de 60 M€ prévu au cours du deuxième semestre.

Au 30 juin 2024, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1 342 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **500 M€**, soit **une dette totale brute de 1 842 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la **LTV nette EPRA** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) **baisse à 46%** au 30 juin 2024. Le calcul de la LTV nette EPRA est réalisé hors impacts de la norme IFRS 16.

Pour rappel la **LTV nette EPRA** se situait à près de 50% au 31 décembre 2023. La baisse de 4 points de ce ratio sur la période écoulée de 6 mois est notamment expliquée **par l'augmentation de capital réalisée en placement privé accéléré le 23 avril 2024**, sur autorisation du Directoire accordée à Ronan Le Lan, en sa qualité de Président, le 18 avril 2024, en vertu de l'autorisation du Conseil de Surveillance de la Société (réuni préalablement le 18 avril 2024 également) et par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société du 23 mars 2023 dans sa 23^{ème} résolution.

Cette opération a abouti à l'**émission de 2.027.028 actions** ordinaires nouvelles, pour un **prix d'émission unitaire de 74 euros**, ce prix étant au moins égal au prix minimum arrêté par l'Assemblée Générale. Le **produit total brut de l'augmentation de capital est ainsi ressorti à 150.000.072 euros**, soit un montant nominal d'augmentation de capital de 4.054.056 euros et une prime d'émission globale de 145.946.016 euros.

Argan a réalisé cette augmentation de capital avec un **objectif triple** :

- **Accélération du désendettement** avec une LTV attendue à environ 44% à fin 2024 (contre 48% avant augmentation de capital) et 49,7% au 31 décembre 2023, et un ratio dette nette/EBITDA d'environ 9,5x à fin 2024, contre 11x à fin 2023 ;
- **Renforcement du profil de croissance des revenus locatifs** en visant un TCAM de +7% (contre +5% auparavant) ;
- **Accroissement de la liquidité du titre Argan en bourse**, avec une part de capital flottant passée de 44% à 48% suite à l'opération.

Par ailleurs, au 30 juin 2024, la répartition de cette dette financière brute en capital d'ARGAN est la suivante :

- **27%** d'obligations, soit 500 M€ à taux fixe au taux moyen de 1,01 % ;
- **31%** de prêts amortissables à taux fixe, soit 568 M€ au taux moyen de 1,55 % ;
- **39%** de prêts amortissables à taux variable couvert, soit 725 M€ au taux moyen de 3,52 % ;
- **3%** de prêts amortissables à taux variable, soit 49 M€ au taux moyen de Eur 3 mois + 1,07 %.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 3,90 % en moyenne sur le 1^{er} semestre 2024, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **2,30%** au 30 juin 2024 à comparer à 2,10% au 30 juin 2023, avec un euribor moyen de + 3,00%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 30 juin 2024 sont les suivants :

- 2,8 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 9,5 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 01/01/25
- 2,5 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 6,1 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28
- 4,7 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28
- 1,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 72,6 M€ : Cap Spread 1,5% / 3,0% jusqu'au 10/07/26
- 58,3 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 6,3 M€ : Tunnel - 0,525% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 16,2 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28
- 14,3 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28

- 88,3 M€ : Tunnel - 0,40% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29
- 8,2 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 7,6 M€ : Cap Spread 2% / 4% jusqu'au 10/07/29
- 85,3 M€ : Swap de taux fixe à 1,87% jusqu'au 10/10/29
- 8,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 32,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La société a également contracté la macro-couverture suivante :

- 300,0 M€ : Tunnel + 3,00% / +3,56% jusqu'au 10/10/28

3/ EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION

Pour l'exercice 2024, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs à +7% à hauteur de 197 M€, objectif de revenus locatifs confirmé à l'occasion de la publication des revenus du premier semestre 2024.

4/ EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DU 30 JUIN 2024

Aucun événement n'est à signaler.

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 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 2024, 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 54% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 27% de la totalité des financements contractés.

Une remontée des taux a caractérisé 2022 et 2023, qui a entraîné une crise – avec une décompression des taux de capitalisation sur cette période. Cette tendance a entraîné une évolution défavorable de la valorisation des actifs immobiliers, ayant négativement affecté la valorisation du patrimoine de la Société. Cette évolution défavorable pourrait persister en cas de poursuite de la remontée des taux. A la date de publication du présent Rapport semestriel au 30 juin 2024, les taux semblent avoir atteint un plateau réduisant l'incertitude quant à des impacts négatifs prolongés de la crise, notamment concernant les dépréciations de la valeur des actifs. Par ailleurs, un cas de défaut semble limité au regard des conventions exposés ci-avant.

A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (5,30% hors droits à dire d'experts au 30 juin 2024) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 8,6%, soit une hausse de la LTV de 46% à 50%.

Dans son rapport d'expertise au 30 juin 2024, l'expert indépendant précise que « Nous attirons votre

attention sur les tensions géopolitiques actuelles, la faible croissance économique de nombreux pays et la perspective de maintien de taux d'intérêts élevés qui ont accru les risques liés au marché du crédit, à la baisse des valeurs vénales et à une plus forte volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme [...] ».

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.

➤ **Risques liés au niveau des taux d'intérêt et au financement :** 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 de taux d'intérêt se maintenant à un niveau élevé. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 30 juin 2024 à 3% 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 taux d'intérêt ayant progressé rapidement depuis 2022, la stratégie financière d'ARGAN vise à limiter très fortement le recours à l'emprunt afin de se désendetter. Structurée dès 2023 et réaffirmée au cours du premier semestre 2024, cette stratégie se traduit par une réduction forte des ratios d'endettement, et notamment des ratios LTV au travers de trois leviers :

- Une réduction constante du stock de dette brute liée à l'amortissement naturel des prêts hypothécaires (de l'ordre de 100 M€ / an) ;
- Au produit de cessions ciblées d'entrepôts sur la période 2024-2026 pour un volume de l'ordre de 180 M€, dont 78 M€ sont positionnés en 2024 (dont 18 M€ réalisés pour la cession d'un actif de 18 000 m² à Saint-André-sur-Orne au deuxième trimestre 2024) ;
- La réussite de l'augmentation de capital de 150 M€ réalisée en avril 2024¹.

Au 30 juin 2024, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant s'élevait à 1 342 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 500 M€, la dette totale s'élève à 1 842 M€.

Au 30 juin 2024, 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 54% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 27% de la totalité des financements contractés.

La LTV nette EPRA hors droits de la Société s'établit à 46% au 30 juin 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

➤ **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, la société entend disposer d'un montant de lignes de trésorerie d'au moins 250 M€ (306 M€ au 30 juin 2024).

¹ Pour davantage d'informations sur l'augmentation de capital mentionnée, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 24 avril 2024.

Risques liés au développement :

- **Risques liés à l'environnement concurrentiel :** Les cycles économiques peuvent conduire à des changements de paradigme économique et à l'apparition de nouveaux concurrents ou à l'inverse à une concentration forte de certains acteurs qui seraient en situation de concurrence intense, pouvant remettre en cause les conditions d'exercice de l'activité d'Argan (diminution des volumes de développement et des rendements locatifs).
À cette fin Argan a adapté sa stratégie en renforçant son équipe commerciale. Le Groupe flèche également une part croissante de ses volumes d'activité vers les ETI à forte empreinte régionale et renforce sa présence sur des développements d'entrepôts de petite et moyenne taille ou des messageries. Argan se fixe également des objectifs ambitieux en termes de revalorisation de friches industrielles dans le cadre de sa politique ESG, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives.
- **Risques liés à une difficulté d'accès au foncier, au durcissement de la réglementation environnementale et à l'accroissement des recours administratifs :** L'accès au foncier pour les activités logistiques est plus restreint sous l'effet de la pression exercée par d'autres activités économiques, le refus de certaines collectivités ou groupements de personnes ou encore par la mise en place de réglementations restrictives (Zéro Artificialisation Nette).
À cette fin, l'équipe commerciale d'Argan identifie en permanence des terrains à même d'accueillir de nouveaux développements. Cette activité est d'autant plus efficace que la vision de long terme d'Argan, par son identité familiale et de forte implantation sur le territoire français, facilite le contact auprès des communautés d'implantation et notamment des autorités locales.
Les contraintes de développement en termes de foncier sont doublées d'un durcissement environnemental (mesure et réduction du bilan carbone, mise en place du décret tertiaire ou encore développement des centrales photovoltaïques). L'approche d'Argan dans ce domaine est d'inscrire ces contraintes comme des leviers de développement en les anticipant afin de faciliter l'activité de ses clients-locataires. C'est à ce titre que notre Groupe développe l'ensemble de ses nouveaux projets sous le label AutOnom®, entrepôt Net Carbone Zéro à l'usage, bannit progressivement ses chaudières à gaz de ses anciens entrepôts et fait monter en compétence l'ensemble de ses équipes sur ces questions. Cette pression environnementale peut dans des cas extrêmes aboutir à des recours administratifs pouvant impacter les délais de réalisation d'un projet, voire conduire à son annulation. A cette fin, Argan fait couvrir par ses prospects les dépenses engagées dans le cadre de la lettre d'intention et amplifie sa politique de dialogue avec les élus afin d'anticiper au mieux les difficultés.
- **Risques liés à la défaillance dans la validation d'un projet de développement :** Ce risque pourrait se matérialiser dans le cas d'une mauvaise évaluation de la faisabilité d'un projet, des coûts engendrés ou encore des délais de réalisation. Outre la mauvaise exécution, cette situation pourrait conduire à une vacance longue de l'entrepôt et une altération de l'image d'Argan.
Argan a pour cela mis en place une procédure dite de « Go / No Go » pour chaque projet sur une analyse multicritère permettant une prise de décision collégiale sur la validation d'un projet de développement. La grille de lecture s'appuie notamment sur le secteur d'activité du client, sa solidité financière et la probabilité de relocation de l'actif en cas de vacance (notamment par une appréciation de la zone géographique).
- **Risques liés à la dépendance aux fournisseurs et au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants :** Argan en tant qu'acteur économique faisant partie d'une chaîne de valeur dépend naturellement de fournisseurs (constructeurs, architectes, bureaux d'études, etc.). Le risque de dépendance est jugé faible en raison de l'abondance de prestataires dans le secteur d'activité du Groupe. En outre, Argan adopte une politique visant à repérer les meilleurs fournisseurs et à les fidéliser et à choisir un minimum de 3 prestataires pour ses besoins importants et critiques.
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 appel à différents corps de métier.
Le projet mené, l'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont ensuite des entrepôts loués, 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 2024, 50% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (en surface), correspondant à 52 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 reste à la charge du bailleur mais qui fait l'objet de la garantie décennale.

Risques liés à l'activité d'Argan en tant que foncière :

- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie :** Le patrimoine de la Société comprend 100 immeubles, loués à un total de 66 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 70% des loyers annualisés 2024 répartis sur une 57 sites. Il s'agit principalement de : Carrefour (28%), FM logistic (7%), Amazon (5%), Auchan (5%), Monoprix (5%) ou encore Décathlon (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 2024, le montant du loyer annuel du site le plus important représente près de 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 2024. Depuis le début 2022, l'inflation, la conjoncture économique atone, la hausse des taux d'intérêt, ou encore les tensions géopolitiques et les incertitudes politiques, peuvent fragiliser certains locataires.

S'agissant, plus spécifiquement, des difficultés récemment rencontrées par le Groupe Casino (Monoprix et Casino), elles n'ont à ce jour eu aucun impact sur la performance d'Argan. Au 30 juin 2024, il n'y a aucun impayé constaté. Jusqu'à présent le Groupe Casino globalisé, au travers de ses différentes marques, représentait 6% des revenus locatifs pour Argan.

Compte tenu de la situation, Argan décide dans les mentions ci-dessous d'apporter une vue plus spécifique, activité par activité.

A la date de publication du présent Rapport semestriel, la connaissance d'Argan relative à ce dossier est celle partagée auprès de l'ensemble du public par les médias. 5% des revenus locatifs annualisés de 2024 proviennent de 2 entrepôts exploités en région parisienne par l'enseigne Monoprix (marque du Groupe Casino) sur des sites prisés. Dans le cadre de la stratégie de reprise rendue publique, Monoprix reste dans le périmètre du futur Groupe Casino.

1% de revenus locatifs restants provient d'un entrepôt loué initialement à Casino pour ses activités d'hyper- et supermarchés à proximité de Saint-Etienne. Cet entrepôt devrait être transféré dans les mois qui viennent à ID Logistics, opérant pour son client « Le groupement des Mousquetaires », acquéreur d'un portefeuille d'hypermarchés.

Quoi qu'il en soit, des baux long-terme sont en place sur les actifs loués à Casino.

Au cours des six premiers mois 2024, 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 2024 (+4,6% en moyenne).

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) sur lequel sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 38% 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 4,3% à fin juin 2024, dont 4% en région parisienne et 2,5% en région lyonnaise.

- **Risques liés à la difficulté de céder un actif dans le cadre du programme d'arbitrage :** 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.

- **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 2024, le taux d'occupation est de 100% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,5 ans, comme détaillé ci-après :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	38%
De 3 à 6 ans	34%
Moins de 3 ans	28%

- **Risques liés aux autorisations ICPE** : 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 liés au marché de l'immobilier logistique :

- **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 non prise en compte des obligations en matière d'ESG** : Les risques liés à une mauvaise application des exigences ESG concernent l'image et la réputation d'Argan avec un impact potentiel sur le cours de bourse et une possible dégradation de ses relations avec ses parties prenantes.

Argan limite fortement ce risque par l'application d'une stratégie ESG refondue en 2023 avec une approche ambitieuse sur la période 2023-2030, intégrant notamment une trajectoire carbone exigeante et conforme aux accords de Paris pour le maintien du réchauffement climatique à 1,5°C. Concernant plus spécifiquement les risques liés aux effets du changement climatique, le lecteur est invité à se référer à la note 6.28 des comptes consolidés semestriels inclus au présent rapport.

Cette approche s'est matérialisée en 2023 par l'amélioration de la note Sustainalytics, passée de risque moyen à faible (note de 16,7 à fin juin 2024) ainsi qu'une amélioration de la note Ethifinance (à présent médaille d'argent). Argan a, par ailleurs, également entamé une démarche de notation auprès du GRESB et d'Ecovadis depuis le début de l'année 2024.

Pour davantage d'informations concernant la politique ESG d'Argan, le lecteur est invité à se référer au rapport ESG 2024 publié en juin 2024 disponible sous la section « Rapports ESG » de l'onglet « Engagements ESG » du site argan.fr.

Risques liés au fonctionnement interne d'Argan :

➤ **Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille LE LAN :** Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, et en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.

Afin de pallier cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

En complément, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire principal de la Société, avec à ce titre une influence significative. Au 30 juin 2024, la famille Le Lan détenait 36,8 % (dont 27,5% détenus par le holding familial Kerlan SAS) du capital et des droits de vote de la Société. En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille ont donc une influence significative sur les décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

En outre, le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants, soit 37,5% des membres, conformément aux recommandations formulées par le Code de Gouvernement d'entreprise Middledent lequel prévoit la présence d'au moins un tiers de membres indépendants au Conseil de Surveillance d'une société contrôlée. Par conséquent, la Société estime qu'il y a peu de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait de cette présence des membres indépendants.

➤ **Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN :** Les actions de la Société sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. À titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan depuis début 2023 (année pleine 2023 et premier semestre 2024) avoisine 14 000 titres (source Euronext) en forte accélération par rapport à 2022, notamment du fait de l'intégration aux indices FTSE EPRA en mars puis au SBF 120 en septembre 2023.

L'absence de liquidité des actions d'Argan pourrait avoir un impact sur leur négociabilité et leur cours, pour autant la présence à des indices de référence limite le risque de baisse de liquidité. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'Argan est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

6/ PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2024 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2024	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2023
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	99,90%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%

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

La SCCV Nantour est mise en équivalence.

La société Argan et ses filiales 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 2024, ont été arrêtés par le Directoire le 18 juillet 2024.

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-accounting-standards-ias-regulation.html>).

Les nouvelles normes, amendements, interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2024 sont :

- Amendements IAS 1 - Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée.
- Amendement IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accord de financement des fournisseurs.

Ces nouvelles normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur le 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 2024.

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€)	Du 01/01/24 au 30/06/24 (6 mois)	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)
Comptes consolidés, normes IFRS		
Revenus locatifs	98 058	90 933
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	29 851	28 258
Charges locatives et impôts locatifs	-30 125	-29 018
Autres produits sur immeubles	1 791	1 645
Autres charges sur immeubles	-151	-122
Revenus nets de immeubles	99 423	91 696
Résultat opérationnel courant	92 622	85 298
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	109 659	-247 487
Coût de l'endettement financier net	-25 404	-21 814
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-23 261	-20 191
Résultat avant impôts et autres charges financières	84 256	-269 301
Résultat net	91 066	-269 519
Résultat net part du groupe	90 887	-266 970
Résultat net part du groupe / action¹	3,80 €	-11,61 €
Nombre pondéré d'actions au 30 juin	23 919 304	22 999 955

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 98,1 M€ au cours du 1^{er} semestre 2024, en hausse de 8% par rapport au 1^{er} semestre 2023. 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 92,6 M€ au 30 juin 2024, en augmentation de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2023.
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 109,7 M€, incluant la contribution positive de la variation de juste valeur pour 17,0 M€ dans un contexte de début de stabilisation des taux de capitalisation.
- Le résultat net est de 91,1 M€, après déduction de -25,4 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie pour 0,4 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -23,3 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -0,9 M€, les instruments dérivés pour -0,1 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -1,6 M€) et prise en compte de 6,8 M€ d'autres produits et charges financières.
- Le résultat net part du groupe par action¹ s'établit ainsi à 3,80 € à comparer à -11,61 € pour le 1^{er} semestre 2023. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 23 919 304.

¹ Le résultat par action et le résultat dilué par action étaient erronés au 30 juin 2023. Par conséquent, le compte de résultat du 30 juin 2023 a été retraité.

Etat des produits et charges comptabilisées :

(en k€)	Du 01/01/24 au 30/06/24 (6 mois)	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)
Résultat de la période	91 066	-269 519
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 739	-342
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	92 804	-269 861
- Dont part du Groupe	92 626	-267 312

- Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 1 739 k€ (contre une perte de -342 k€ au 1^{er} semestre 2023), et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace).

Calcul du résultat net récurrent :

(en k€)	Du 01/01/24 au 30/06/24 (6 mois)	Du 01/01/23 au 30/06/23 (6 mois)
Revenus locatifs	98 058	90 933
Charges courantes	-6 557	-7 110
Produits de trésorerie	439	1 381
Intérêts sur emprunts	-23 261	-20 191
Frais d'émission	- 1 592	- 1 887
Résultat net récurrent	67 087	63 126
Résultat net récurrent part du groupe	67 000	62 800
Résultat net récurrent / Revenus locatifs	68%	69%
Résultat net récurrent dilué part du groupe / action	2,8 €	2,73 €
Nombre pondéré d'actions	23 919 304	22 999 955

- Le résultat net récurrent part du Groupe s'élève à 67,0 M€, en augmentation de 7% par rapport à l'année précédente et représente 68% des revenus locatifs (contre 69% au premier semestre 2023).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 30/06/24	Au 31/12/23
Actifs non courants	4 023 250	3 935 563
Actifs courants	145 907	118 110
Actifs destinés à être cédés	0	17 464
Total Actif	4 169 157	4 071 136
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 075 059	1 887 799
Intérêts minoritaires	34 802	34 624
Passifs non courants	1 833 407	1 864 476
Passifs courants	225 888	276 201
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0	8 036
Total Passif	4 169 157	4 071 136

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 4 023,3 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3 761,9 M€, les immobilisations en cours pour 101,3 M€, les immobilisations corporelles pour 11,2 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 72,8 M€, les autres actifs non courants pour 1,7 M€, les instruments dérivés pour 18,6 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,30% hors droits (soit 5,00% droits compris) au 30 juin 2024, en hausse par rapport au 31 décembre 2023 (5,10% hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 145,9 M€, et comprennent la trésorerie pour 63,3 M€, les créances clients pour 63,4 M€, les autres actifs courants pour 19,1 M€ ainsi que les instruments financiers dérivés pour 0,1 M€.
- Il n'y a aucun actif destiné à être cédé au 30 juin 2024.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 30 juin 2024 s'élèvent à 2 075,1 M€ et sont en hausse de 187,3 M€ par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - L'effet net des fonds perçus liés à une augmentation de capital intervenue au premier semestre pour 147,2 M€ ;
 - Le résultat consolidé de la période pour 90,9 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 52,5 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour 1,7 M€,
 - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour -0,6 M€ ;
 - L'attribution d'actions gratuites pour 0,5 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent à 1 833,4 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 738,1 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 77,3 M€, les instruments financiers dérivés pour 4,8 M€ et les dépôts de garantie pour 13,2 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 225,9 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 101,2 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,8 M€, dettes sur immobilisations pour 19,3 M€ et autres passifs courants pour 103,6 M€.
- Il n'y a pas de passif destiné à être cédé au 30 juin 2024.

Tableau de flux de trésorerie simplifié :

(en k€)	Au 30/06/24	Au 30/06/23
Résultat net consolidé	91 066	-269 519
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	93 268	85 479
Impôts courants (B)	33	-22
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)	-3 611	27 344
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A+B+C)	89 690	112 801
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	-44 831	-57 228
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	-33 602	-18 207
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	11 257	37 367
Trésorerie d'ouverture	51 730	169 088
Trésorerie de clôture	62 987	206 455

Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt :

- La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt s'établit à 93,3 M€, essentiellement composée du résultat consolidé de l'exercice pour 91,1 M€, retraité de :
 - Des gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement et instruments dérivés pour -23,8 M€ ;
 - Du coût de l'endettement financier net pour 25,4 M€ ;
 - Des charges calculées et dotations nettes aux amortissements et provisions pour 0,6 M€ ;
 - Du résultat sur cessions d'actifs et subventions reçues ainsi que de la quote-part de résultat des entreprises liées pour -0,1 M€.

Flux net de trésorerie dégagé par l'activité :

- À 89,7 M€ au 30 juin 2024, le flux de trésorerie dégagé par l'activité sur la période provient de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt pour 93,3 M€ retraitée pour l'essentiel de la variation du Besoin en fonds de roulement pour -3,6 M€.

Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement :

- Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement pour -44,8 M€ résulte :
 - Des acquisitions d'immobilisations d'immeubles de placement pour -64,6 M€ ;
 - De la variation des dettes sur achats d'immobilisations pour 2,4 M€ ;
 - De la cession d'une immobilisation pour 17,5 M€ ;
 - De l'effet combiné d'acquisitions d'immobilisations corporelles et financières et d'autres flux liés aux opérations d'investissement pour -0,2 M€.

Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement :

- Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement s'établit à -33,6 M€ et provient :
 - Des fonds perçus liés à une augmentation de capital, pour 147,2 M€ ;
 - D'un impact net de -104,7 M€ lié aux remboursements (-187,2 M€) et encaissements d'emprunts (82,5 M€) ;
 - Du dividende payé en numéraire pour -52,5 M€ ;
 - De la variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers pour -23,1 M€ ;
 - De l'impact en trésorerie de l'achat et revente d'actions propres pour -0,6 M€.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 30 juin 2024 :

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 89,7 € par action au 30 juin 2024 (-1% sur 6 mois).
L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 78,9 € par action au 30 juin 2024 (quasi-stable sur 6 mois).
L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à 82,8 € par action au 30 juin 2024 (-1% sur 6 mois).

ANR EPRA (en M€)	Au 30 juin 2024			Au 31 décembre 2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2 075,1	2 075,1	2 075,1	1 887,8	1 887,8	1 887,8
+ Juste valeur des instruments financiers	-14,0	-14,0	-	-5,5	-5,5	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	85,1	-	-	98,2
+ Droits de mutation	217,3	-	-	208,4	-	-
ANR EPRA	2 278,4	2 005,4	2 104,5	2 090,7	1 826,6	1 930,4

Nombre d'actions	25 402 673			23 079 697		
ANR EPRA en €/action	89,7	78,9	82,8	90,6	79,1	83,6

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 30 juin 2024 s'élève donc à 78,9 € contre 79,1 € au 31 décembre 2023, soit une quasi-stabilité sur 6 mois.

La baisse limitée de 0,2 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2023 provient des éléments suivants :

➤ Le résultat net (hors variation de juste valeur) :	+ 2,7 €
➤ La variation de valeur du patrimoine :	+ 0,7 €
➤ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions liées à l'augmentation de capital réalisée au S1 2024 :	- 0,5 €
➤ Le versement du dividende en numéraire :	- 2,1 €
➤ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action :	- 1,0 €

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 42 à 57 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 24 juillet 2024

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire