

COMPTES ANNUELS

En euros

SA ARGAN

10, rue Beffroy

92200 NEUILLY SUR SEINE

Exercice clos le 31/12/2012

SIRET : 39343060800033

Sommaire

1. Comptes annuels

Bilan Actif	1
Bilan Passif	2
Compte de résultat	3
Compte de résultat (suite)	4

2. Annexe

Synthèse de l'annexe	5
----------------------	---

3. Détail des comptes

Bilan détaillé	27
Compte de résultat détaillé	35
Soldes intermédiaires de gestion	40

4. Liasse fiscale

Bilan Actif

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2012	Net au 31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits	15 120	15 120		
Fonds commercial	5 369 878	95 841	5 274 037	5 369 878
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	47 312 691		47 312 691	47 615 518
Constructions	187 228 552	34 201 410	153 027 142	115 836 833
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	684 881	488 345	196 536	249 071
Immobilisations corporelles en cours	16 858 255		16 858 255	6 261 230
Avances et acomptes	799 061		799 061	68 701
<i>Immobilisations financières</i>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 966 140	1 491 234	33 474 906	34 966 140
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	54 100 803		54 100 803	51 567 639
Autres immobilisations financières	847 855		847 855	245 182
	348 183 236	36 291 950	311 891 286	262 180 192
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 720		1 720	2 632
<i>Créances</i>				
Clients et comptes rattachés	17 377 013		17 377 013	14 387 161
Autres créances	6 302 019		6 302 019	5 695 505
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Divers</i>				
Valeurs mobilières de placement	19 679 497		19 679 497	30 061 185
Disponibilités	976 952		976 952	2 044 399
Charges constatés d'avance	1 357 375		1 357 375	1 180 328
	45 694 576		45 694 576	53 371 210
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	393 877 812	36 291 950	357 585 862	315 551 402

Bilan Passif

	au 31/12/2012	au 31/12/2011
CAPITAUX PROPRES		
Capital	28 179 756	27 425 444
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	71 318 168	82 283 573
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 817 976	2 742 544
Réserves statutaires ou contactuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	15 276	425 921
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 728 061	-3 570 401
Subventions d'investissement	582 694	689 211
Provisions réglementées	285 279	128 483
	100 471 087	110 124 774
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	193 200	193 200
Provisions pour charges		178 789
	193 200	371 989
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	180 893 150	149 831 028
Emprunts et dettes diverses	36 053 980	31 519 169
Avances et commandes reçues sur commandes en cours		3 717
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 263 074	3 489 065
Dettes fiscales et sociales	4 770 550	3 122 136
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 505 514	6 376 553
Autres dettes	207 323	25 413
Produits constatés d'avance	15 227 984	10 687 556
	256 921 575	205 054 639
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	357 585 862	315 551 402

Compte de résultat

	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)	51 935 134	40 188 983
Chiffre d'affaires net	51 935 134	40 188 983
Dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée	66 086 612	18 599 823
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	17 873 529	12 597 271
Autres produits	191	7
Total des Produits d'exploitation	135 895 466	71 386 083
Achats de marchandises		
Variations de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stocks		
Autres achats et charges externes (a)	116 643 784	56 567 196
Impôts, taxes et versements assimilés	6 019 848	4 767 964
Salaires et traitements	1 230 820	1 414 967
Charges sociales	528 960	611 874
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements	7 075 232	7 654 443
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	765 167	2 689 278
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
– Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	26 029	22 073
Total des charges d'exploitation	132 289 840	73 727 795
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 605 625	-2 341 712
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits de participation	2 300 000	2 250 000
Produits d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 093 437	863 198
Autres intérêts et produits assimilés	803 551	1 020 815
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	28 969	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	11 826	
Total produits financiers	4 237 782	4 134 012
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 520 203	
Intérêts et charges assimilés	9 164 702	8 046 364
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		7 872
Total charges financières	10 684 905	8 054 236
RESULTAT FINANCIER	-6 447 122	-3 920 223
RESULTAT COURANT	-2 841 497	-6 261 935

Compte de résultat (suite)

	31/12/2012	31/12/2011
Sur opérations de gestion	40 288	875 757
Sur opérations en capital	17 316 478	55 770 127
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	178 789	
Total produits exceptionnels	17 535 555	56 645 885
Sur opérations de gestion	370 300	3 000
Sur opérations en capital	16 895 023	53 538 190
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	156 796	413 161
Total charges exceptionnelles	17 422 119	53 954 350
RESULTAT EXCEPTIONNEL	113 436	2 691 535
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	157 668 803	132 165 980
Total des charges	160 396 864	135 736 381
BENEFICE OU PERTE	-2 728 061	-3 570 401
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit–bail mobilier		
– Redevances de crédit–bail immobilier	30 747 830	22 042 940

Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
– Règles et méthodes comptables	x		
– Faits caractéristiques	x		
– Actif immobilisé	x		
– Frais d'établissement		x	
– Frais de recherche et de développement		x	
– Fonds commercial	x		
– Intérêts immobilisés		x	
– Immobilisations en cours de production		x	
– Estimation des titres immobilisés de l'activité de portefeuille		x	
– Liste des filiales	x		
– Informations sur les stocks		x	
– Etat des échéances des créances	x		
– Produits à recevoir	(Détail)		
– Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
– Composition du capital social	x		
– Tableau de variation des capitaux propres	x		
– Provisions réglementées	x		
– Provisions pour risques et charges	x		
– Etat des échéances des dettes	x		
– Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
– Charges à payer	(Détail)		
– Passifs sans évaluation fiable		x	
– Primes de remboursement d'emprunts		x	
– Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
– Clause de réserve de propriété		x	
– Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
– Différences d'évaluation sur éléments fongibles		x	
– Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	x		
– Actions propres	x		
– Charges constatées d'avance	(Détail)		
– Produits constatés d'avance	(Détail)		
– Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
– Frais accessoires d'achat		x	
– Informations sur les honoraires des commissaires aux comptes	x		
– Eléments imputables à un autre exercice		x	
– Opérations faites en commun		x	
– Eléments financiers concernant les entreprises liées	x		
– Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
– Base de l'impôt sur les sociétés		x	
– Impact des évaluations fiscales dérogatoires		x	
– Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires		x	
– Incidence des modifications votées entre la date de clôture et la date d'arrêtés des comptes		x	
– Accroissements et allègements de la dette future d'impôt		x	
– Intégration fiscale : Identité de la société tête de groupe		x	

Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
– Evénements postérieurs à la clôture	x		
– Effectifs	x		
– Avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux		x	
– Rémunération globale et par catégorie de dirigeants	x		
– Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
– Engagements financiers	x		
– Crédit-bail	(Détail)		
– Engagement de retraite et DIF			x

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2012, dont le total est de 357 585 862 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 728 061 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2012 au 31/12/2012

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2012 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999, la loi n° 83-353 du 30 Avril 1983 et le décret 83-1020 du 29 Novembre 1983, et conformément aux dispositions des règlements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et évaluation des actifs.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation des biens immobiliers sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- * Concessions et Brevets : 1 à 3 ans
- * VRD : 30 ans
- * Clos couvert : 15 et 30 ans
- * Equipements : 10 et 20 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 et 10 ans
- * Matériel de transport : 5 ans
- * Matériel de bureau : 3 à 5 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

Règles et méthodes comptables

Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus.

Le portefeuille immobilier détenu par Argan et par sa filiale est évalué semestriellement par des experts indépendants.

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004).

Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été privilégiée à la clôture 2012, compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers ou ses titres de participation, dès lors que la valeur d'inventaire (réévaluée par référence à la valeur d'expertise des actifs immobiliers) s'avère être inférieure à la valeur nette comptable et au mali technique.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de SICAV de trésorerie et de placements à terme. La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres type Sicav.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

En-cours

Les en-cours de maîtrise d'oeuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

Impôts

La société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Identité société mère consolidante :

Société : ARGAN

Forme : Société Anonyme

Capital de : 28.179.756 euros

Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

AUGMENTATION DE CAPITAL :

L'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 a opté pour le paiement d'une partie du dividendes en actions. Cette décision s'est traduite par une augmentation de capital de 754.312 euros et la comptabilisation d'une prime d'émission de 3.224.684 euros.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

- * La société a procédé à l'acquisition en VEFA d'une plateforme d'une surface de 13.300 m² située au Coudray Montceaux (91) en mars 2012.
- * Elle a également procédé en mai 2012 à l'acquisition dans le cadre d'un CPI d'une plateforme d'une surface de 31.500 m² située à Amblainville (60), ainsi qu'à la livraison d'une extension d'une surface de 12.500 m² sur une plateforme existante, située à 50 km au Nord de Paris et louée à FM Logistics.
- * Elle a également livré clé en main en juin 2012 une plateforme d'une surface de 20.400 m², près de Marne La Vallée (77).
- * Elle a fait l'acquisition en juillet 2012 dans le cadre d'un CPI d'une plateforme d'une surface de 22.600 m² située à Wissous (91) et d'une plateforme d'une surface de 15.800 m² située à Mitry-Mory (77).
- * En septembre 2012, elle a procédé à la livraison clé en main d'une plateforme d'une surface de 33.200 m² située à Marne La Vallée (77), ainsi qu'aux acquisitions d'une plateforme d'une surface de 32.500 m² située également à Marne La Vallée (77) et d'une plateforme de 28.200 m² située à Wissous (91).
- * Elle a livré en octobre 2012 la 1ère tranche d'une surface de 20.000 m² d'une plateforme d'une surface totale de 52.200 m² située à Trappes (78). La 2ème tranche sera livrée au 1er trimestre 2013.
- * Elle a livré clé en main en novembre 2012 une plateforme d'une surface de 21.200 m² à Cahors (46).
- * La société a également cédé 3 plateformes au cours du 1er semestre 2012 :
 - Une plateforme de 16.000 m² située à Reims, et sous promesse de vente au 31/12/11,
 - Une plateforme de 16.700 m² située près de Chambéry,
 - Une plateforme de 8.700 m² située à Metz.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
– Fonds commercial	5 369 878			5 369 878
– Autres postes d'immobilisations incorporelles	15 120			15 120
Immobilisations incorporelles	5 384 998			5 384 998
– Terrains	47 615 518	3 286 772	3 589 600	47 312 691
– Constructions sur sol propre	136 755 118	45 217 788	19 266 152	162 706 753
– Constructions sur sol d'autrui	14 250 000	10 271 799		24 521 799
– Installations générales, agencements et – Installations techniques, matériel et outillage – Installations générales, agencements aménagement divers	224 459			224 459
– Matériel de transport	362 058			362 058
– Matériel de bureau et informatique, mobilier	93 082	8 892	3 609	98 365
– Immobilisations corporelles en cours	6 261 230	15 100 021	4 502 996	16 858 255
– Avances et acomptes	68 701	730 360		799 061
Immobilisations corporelles	205 630 166	74 615 631	27 362 356	252 883 440
– Participations évaluées par mise en – Autres participations	34 966 140			34 966 140
– Prêts et autres immobilisations financières	51 812 821	6 564 674	3 428 836	54 948 659
Immobilisations financières	86 778 961	6 564 674	3 428 836	89 914 798
ACTIF IMMOBILISE	297 794 124	81 180 305	30 791 192	348 183 236

Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

	31/12/2012
Éléments achetés	
Éléments réévalués	
Éléments reçus en apport	1 090 749
Total	1 090 749

Dépréciation du fonds commercial : 95 841 euros

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
– Autres postes d'immobilisations incorporelles	15 120			15 120
Immobilisations incorporelles	15 120			15 120
– Constructions sur sol propre	32 010 901	6 236 713	5 961 099	32 286 516
– Constructions sur sol d'autrui	468 105	777 463		1 245 568
– Installations générales, agencements et installations techniques, matériel et outillage				
– Installations générales, agencements				
aménagements divers	69 605	27 559		97 164
– Matériel de transport	307 357	22 070		329 427
– Matériel de bureau et informatique, mobilier	53 566	11 427	3 239	61 754
Immobilisations corporelles	32 909 534	7 075 232	5 964 337	34 020 429
ACTIF IMMOBILISE	32 924 654	7 075 232	5 964 337	34 035 549

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 79 985 066 euros et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	54 100 803	3 594 853	50 505 950
Autres	847 855		847 855
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	17 377 013	17 377 013	
Autres	6 302 019	6 302 019	
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 357 375	1 357 375	
Total	79 985 066	28 631 260	51 353 806
Prêts accordés en cours d'exercice	5 962 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	3 428 836		

Produits à recevoir

	Montant
Clients Factures A Etablir	2 712 276
Fournisseurs Avoirs A Recevoir	385 953
Produits A Recevoir	710 937
Banque – Interets Courus A Recevoir	326 134
Total	4 135 300

Notes sur le bilan

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 28 179 756,00 euros décomposé en 14 089 878 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	13 712 722	2,00
Titres émis pendant l'exercice	377 156	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	14 089 878	2,00

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	128 483	156 796		285 279
Implantations à l'étranger				
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	128 483	156 796		285 279
<i>Répartition des dotations et reprises :</i>				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		156 796		

Notes sur le bilan

Provisions pour risques et charges

Tableau des provisions pour risques et charges

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	371 989		170 300	8 489	193 200
Total	371 989		170 300	8 489	193 200
<i>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</i>					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles			178 789		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 256 921 575 euros et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
– à 1 an au maximum à l'origine	3 200	3 200		
– à plus de 1 an à l'origine	180 889 950	11 563 977	50 343 467	118 982 507
Emprunts et dettes financières divers (*)	36 053 980	28 774 062	3 577 442	3 702 476
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 263 074	3 263 074		
Dettes fiscales et sociales	4 770 550	4 770 550		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 505 514	16 505 514		
Autres dettes (**)	207 323	207 323		
Produits constatés d'avance	15 227 984	15 227 984		
Total	256 921 575	80 315 683	53 920 909	122 684 983
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	51 200 807			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	20 176 561			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs Factures Non Parvenues	2 517 645
Fournisseurs D Immo. Fnp	11 455 788
Interets Courus Sur Emprunts	1 096 474
Banque – Interets Courus A Payer	3 200
Prov Conges Payes	58 410
Personnel – Autres Charges A Payer	4 800
Prov Charges S/Cp	26 285
Autres Charges Sociales A Payer	1 920
Etat – Provisions Diverses	81 142
Etat – Provision Organic Sur Ca	71 932
Etat – Provision Tvts	5 128
Etat – Tle A Payer	901 856
Etat – Taxes Fpc + Apprentissage	11 966
Clients Avoirs A Etablir	182 576
Total	16 419 123

Notes sur le bilan

Montant

--	--

Autres informations

Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

	Entreprises liées	Entreprises avec lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	34 966 140	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Total Immobilisations	34 966 140	
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit appelé, non versé		
Total Créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	27 864 329	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total Dettes	27 864 329	

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges Constatees D Avance	1 357 375		
Total	1 357 375		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits Constates D Avance	14 666 201		
Pca Etalement Surloyer Ferrieres	439 696		
Pca Etalement Surloyer Cahors	122 086		
Total	15 227 984		

Tableau des filiales

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SARL IMMO CBI 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 000 000,00	28 352 087,69	100,00	8 280 341,86
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Tableau des filiales (partie 2)

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %) (détenues entre 10 et 50%)	34 966 139,84	33 474 905,84		35 410 790,00	2 300 000,00

Notes sur le bilan (suite)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
CAPITAL	27 425 444	754 312		28 179 756
PRIMES D'EMISSION	59 691 991	3 224 684	- 75 431	62 841 244
PRIMES DE FUSION	22 567 918		- 14 090 994	8 476 924
PRIMES D'APPORT	23 664		- 23 664	-
RESERVE LEGALE	2 742 544	75 431		2 817 976
AUTRES RESERVES	425 920	15 276	- 425 920	15 276
RESULTAT DE L'EXERCICE	- 3 570 400	- 2 728 061	3 570 400	- 2 728 061
	109 307 082	1 341 642	- 11 045 609	99 603 115

L'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 a, d'une part affecté la perte de l'exercice 2011 en autres réserves et en primes d'apport et de fusion et, d'autre part décidé la distribution d'un dividende de 10.970.178 euros, prélevé sur la prime de fusion. L'option pour le paiement du dividende en actions a également été proposée et s'est élevée à 3.978.966 euros.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2012, la société ARGAN détient 16 157 actions d'autocontrôle soit moins de 0,2% du capital.

La valeur de ces actions est de 184.369 € et aucune dépréciation n'a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 60 576 achats et 66 947 ventes.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2% du capital social.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 2 ans.

L'attribution des actions est assujettie à 4 critères de performance individuelle et collective, basés sur la Capacité d'AutoFinancement (CAF) après endettement financier, l'évolution du cours de bourse, l'augmentation des ressources et le montant des investissements.

Au titre de l'exercice 2010, 36 450 actions gratuites ont été attribuées. Compte tenu qu'il s'agit d'actions à émettre, aucune charge n'a été comptabilisée dans les comptes sociaux en 2011 et en 2012.

Au titre de l'exercice 2011, 35 800 actions gratuites ont été attribuées. Compte tenu qu'il s'agit d'actions à émettre, aucune charge n'a été comptabilisée dans les comptes sociaux en 2012.

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2012
Loyers	45 218 307
Redevances de gestion	200 139
Refacturations de charges	6 516 589
Autres produits	100
TOTAL	51 935 134

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 66 512 euros

Montant comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels : 3 328 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 76 000 euros

Montant compris dans les produits financiers : 2 580 257 euros

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 13 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	10	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	3	
Ouvriers		
Total	13	

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Les rémunérations des membres des organes de direction ont représenté un montant de 355 004 euros. Les rémunérations des membres des organes de surveillance ont représenté un montant de 95 996 euros.

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Cautions	40 450 584
Avals et cautions	40 450 584
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	464 504 597
Couverture de taux – Swap (*)	
Couverture de taux – Cap puis tunnel (*)	
Autres engagements donnés	
Total	504 955 181
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	35 410 790
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

Les échéances des engagements donnés au cours des exercices sont les suivantes :

2012 : 772 K€	2013 : 806 K€	2014 : 994 K€
2015 : 556 K€	2016 : 180 K€	2017 : 1 640 K€
2024 : 2 405 K€	2025 : 30 810 K€	

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

(*) : Au titre de l'exercice 2012, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des SWAP, des CAP et Tunnel. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 4 à 12 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 251 534 K€ (SWAP) et 22 167 K€ (CAP puis Tunnel) à la clôture de l'exercice 2012.

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Couverture de taux – Swap (*)	
Couverture de taux – Cap puis Tunnel (*)	
Autres engagements reçus	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Crédit–Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		439 051 524			439 051 524
Cumul exercices antérieurs					
Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		44 508 075			44 508 075
Exercice		30 535 774			30 535 774
Redevances payées		75 043 849			75 043 849
A un an au plus		32 179 079			32 179 079
A plus d'un an et cinq ans au plus		127 990 771			127 990 771
A plus de cinq ans		261 919 518			261 919 518
Redevances restant à payer		422 089 368			422 089 368
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		42 415 229			42 415 229
Valeur résiduelle		42 415 229			42 415 229
Montant pris en charge dans l'exercice					

Autres informations

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total

Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes

	Montant du résultat	Obligations de distribution	
	Exercice 2012	2013	2014
Location	- 408 520	-	
Plus-values de cession	- 830 826		-
Dividendes reçus des filiales	2 300 000	2 300 000	
Résultat exonéré	1 060 654		
Déficit SIIC imputé	- 1 060 654		
Résultat exonéré après imputation déficit	0		
Résultat imposable	- 59 124		
Résultat comptable	- 2 728 061		

L'obligation de distribution est nulle compte tenu d'un résultat exonéré nul.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N

Exercice d'origine du résultat exonéré	Obligations			Résultat comptable de N-1	Distributions effectuées en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées		Obligations en N			Distribution relative au résultat	Distribution relative aux plus-values
	Distribution relative au résultat	Distribution relative aux plus-values					
N-1			-	-	-	-	-
N-2	-	-			-	-	
N-3	-				-	-	
N-4	-				-	-	
N-5	-				-	-	

Suivi du déficit fiscal SIIC :

Exercice 31/12/2009 :	11 501 455 €
Exercice 31/12/2010 :	- 2 946 820 €
Exercice 31/12/2011 :	3 497 325 €
Exercice 31/12/2012 :	- 1 060 654 €
Déficit fiscal reportable	10 991 306 €