

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2013	Net 31/12/2012
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	14 524	14 524		
Fonds commercial (1)	4 622 551	452 740	4 169 811	5 274 037
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	51 203 254		51 203 254	47 312 691
Constructions	245 142 873	49 488 010	195 654 863	153 027 142
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	692 205	530 681	161 524	196 536
Immobilisations corporelles en cours	2 901 072		2 901 072	16 858 255
Avances et acomptes	799 061		799 061	799 061
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 966 140		34 966 140	33 474 906
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	55 951 001		55 951 001	54 100 803
Autres immobilisations financières	1 020 557		1 020 557	847 855
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	397 313 238	50 485 955	346 827 282	311 891 286
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	11 561		11 561	1 720
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	22 590 672	238 752	22 351 921	17 377 013
Autres créances	4 977 588		4 977 588	6 302 019
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	64 743 765		64 743 765	19 679 497
Disponibilités	7 795 783		7 795 783	976 952
Charges constatées d'avance (3)	1 037 212		1 037 212	1 357 375
TOTAL ACTIF CIRCULANT	101 156 581	238 752	100 917 830	45 694 576
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 586 210		1 586 210	
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	500 056 029	50 724 707	449 331 322	357 585 862
(1) Dont droit au bail			3 531 802	4 279 128
(2) Dont à moins d'un an (brut)			3 925 955	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			285 547	

BILAN PASSIF

	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital	28 252 656	28 179 756
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	57 224 130	71 318 168
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 825 266	2 817 976
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	10 337	15 276
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-7 048 545	-2 728 061
Subventions d'investissement	544 779	582 694
Provisions réglementées	441 762	285 279
TOTAL CAPITAUX PROPRES	82 250 385	100 471 087
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	193 200	193 200
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	193 200	193 200
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	65 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	230 500 337	180 893 150
Emprunts et dettes financières diverses (3)	38 537 614	36 053 980
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 086 478	3 263 074
Dettes fiscales et sociales	6 354 535	4 770 550
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 163 556	16 505 514
Autres dettes	116 102	207 323
Produits constatés d'avance (1)	18 129 116	15 227 984
TOTAL DETTES	366 887 737	256 921 575
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	449 331 322	357 585 862
(1) Dont à plus d'un an (a)	288 135 411	176 605 893
(1) Dont à moins d'un an (a)	78 752 326	80 315 682
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	20	3 200
(3) Dont emprunts participatifs	2 400 000	3 000 000
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2013	31/12/2012
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	66 993 809		66 993 809	51 935 134
Chiffre d'affaires net			66 993 809	51 935 134
Production stockée				
Production immobilisée			23 014 180	66 086 612
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			10 120 095	17 873 529
Autres produits			679	191
Total produits d'exploitation (I)			100 128 763	135 895 466
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			72 916 747	116 643 784
Impôts, taxes et versements assimilés			8 274 859	6 019 848
Salaires et traitements			1 192 980	1 230 820
Charges sociales			643 608	528 960
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			9 915 285	7 075 232
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			6 125 282	765 167
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			238 752	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			28 932	26 029
Total charges d'exploitation (II)			99 336 445	132 289 840
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			792 318	3 605 625
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			1 200 000	2 300 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 026 361	1 093 437
Autres intérêts et produits assimilés (3)			620 837	803 551
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			1 544 705	28 969
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			33 938	11 826
Total produits financiers (V)			4 425 841	4 237 782
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 520 203
Intérêts et charges assimilées (4)			11 715 832	9 164 702
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			11 715 832	10 684 905
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-7 289 991	-6 447 122
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-6 497 673	-2 841 497

COMPTES DE RESULTAT

	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	15 987	40 288
Sur opérations en capital	37 915	17 316 478
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		178 789
Total produits exceptionnels (VII)	53 902	17 535 555
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	8 300	370 300
Sur opérations en capital		16 895 023
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	156 483	156 796
Total charges exceptionnelles (VIII)	164 783	17 422 119
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-110 881	113 436
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	439 990	
Total des produits (I+III+V+VII)	104 608 505	157 668 803
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	111 657 050	160 396 864
BENEFICE OU PERTE	-7 048 545	-2 728 061
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	34 459 808	30 747 830
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2013, dont le total est de 449 331 322 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 7 048 545 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2013 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999, la loi n°83-35 3 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, sont 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 :

- * VRD : 30 ans
- * Clos couvert : 15 et 30 ans
- * Equipements : 10 et 20 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 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.

L'entreprise a choisi de ne pas constater d'amortissement dérogatoire lors de l'acquisition d'un bien précédemment en CBI sur la partie du prix de revient fiscal de l'immeuble correspondant à la base d'exit taxe payée lors de l'entrée en régime SIIC.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier

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

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

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationale 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, 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.

Frais d'émission des emprunts

La société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC N2006-A du 7 juin 2006.

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 : 28.252.656 euros

Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Augmentation de capital :

Le directoire du 1er février a constaté l'attribution définitive de 36450 actions gratuites en faveur du personnel. Cette augmentation de capital a été réalisée par un prélèvement sur la prime de fusion pour un montant de 72900 €.

Immobilisations corporelles :

La société a livré en février 2013 la deuxième tranche de 32.300 m² de la plateforme d'une surface totale de 52.200 m² située à Trappes (78).

Début avril 2013, la société a fait l'acquisition d'une plateforme d'une surface de 80.000 m² située au Coudray Montceaux (91). Sur les 80.000 m², 52.400 m² sont enregistrés en patrimoine au 31 décembre et 27.600 m² restent à construire, après signature d'un bail.

En juillet 2013, la société a procédé à la livraison d'une extension de 10.800 m² de sa plateforme située à Roye, développée en 2010, qui totalise ainsi 51.000 m² après extension.

En septembre 2013, la société a livré la plateforme de 57.000 m² située près de Valenciennes.

Enfin, en décembre 2013, la société a procédé à la levée anticipée d'option de trois contrats de crédit bail immobilier.

Emission d'un emprunt obligataire:

La société a émis 6500 obligations au nominal de 10000€ portant intérêt au taux de 5.5% et venant à échéance le 25 novembre 2018. Ces obligations sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris.

NOTES SUR LE BILAN

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial	5 369 878		747 326	4 622 551
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	15 120		596	14 524
Immobilisations incorporelles	5 384 998		747 922	4 637 076
- Terrains	47 312 691	3 890 563		51 203 254
- Constructions sur sol propre	162 706 753	57 674 759		220 381 512
- Constructions sur sol d'autrui	24 521 799	239 562		24 761 361
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	224 459	12 300		236 759
- Matériel de transport	362 058			362 058
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	98 365	7 165	12 142	93 388
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	16 858 255	12 098 783	26 055 966	2 901 072
- Avances et acomptes	799 061			799 061
Immobilisations corporelles	252 883 440	73 923 133	26 068 107	300 738 465
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 966 140			34 966 140
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	54 948 659	7 224 885	5 201 986	56 971 557
Immobilisations financières	89 914 798	7 224 885	5 201 986	91 937 697
ACTIF IMMOBILISE	348 183 236	81 148 018	32 018 016	397 313 238

Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

	31/12/2013
Éléments achetés	
Éléments réévalués	
Éléments reçus en apport	1 090 749
Total	1 090 749

Le mali technique inscrit en immobilisations incorporelles est déprécié à hauteur de 452740.10€.

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Renseignements détaillés sur chaque titre

	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	27 747 886	100,00	595 798
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	34 966 140	34 966 140		25 898 056	1200000
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

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		596	14 524
Immobilisations incorporelles	15 120		596	14 524
- Constructions sur sol propre	32 286 516	8 459 625		40 746 141
- Constructions sur sol d'autrui	1 245 568	1 058 592		2 304 160
- Installations générales, agencements et installations techniques, matériel et outillage				
- Installations générales, agencements aménagements divers	97 164	27 937		125 102
- Matériel de transport	329 427	16 453		345 880
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	61 754	10 087	12 142	59 699
Immobilisations corporelles	34 020 429	9 572 695	12 142	43 580 982
ACTIF IMMOBILISE	34 035 549	9 572 695	12 738	43 595 506

Actif circulant

NOTES SUR LE BILAN

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 85 577 030 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	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	55 951 001	3 925 955	52 025 046
Autres	1 020 557		1 020 557
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	22 590 672	22 305 126	285 547
Autres	4 977 588	4 977 588	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 037 212	1 037 212	
Total	85 577 030	32 245 880	53 331 149
Prêts accordés en cours d'exercice	6 867 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	5 016 802		

Produits à recevoir

	Montant
Clients Factures A Etablir	3 132 738
Fournisseurs Avoirs A Recevoir	100 013
Produits A Recevoir	269 449
Banque - Interets Cokus A Recevoir	393 947
Total	3 896 148

Charges financières incluses dans le coût de production

Montant des intérêts inclus dans la valeur des stocks au bilan : 0 euros

	Montant
TOTAL	

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 28 252 656,00 euros décomposé en 14 126 328 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	14 089 878	2,00
Titres émis pendant l'exercice	36 450	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	14 126 328	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	285 279	156 483		441 762
Implantations à l'étranger				
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	285 279	156 483		441 762
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		156 483		

NOTES SUR LE BILAN

Provisions

Tableau des provisions

	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	193 200				193 200
Total	193 200				193 200
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 366 887 737 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	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 (*)	65 000 000		65 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	20	20		
- à plus de 1 an à l'origine	230 500 317	13 762 308	53 565 715	163 172 294
Emprunts et dettes financières divers (*)	38 537 614	32 140 212	1 800 000	4 597 402
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 086 478	5 086 478		
Dettes fiscales et sociales	6 354 535	6 354 535		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 163 556	3 163 556		
Autres dettes (**)	116 102	116 102		
Produits constatés d'avance	18 129 116	18 129 116		
Total	366 887 737	78 752 326	120 365 715	167 769 696
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	150 142 665			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	36 842 456			
(**) Dont envers les groupes et associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs Factures Non Parvenues	4 155 314
Fournisseurs D Immo. Fnp	2 398 071
Interets Courus Sur Emprunts	1 806 641
Prov Conges Payes	77 579
Personnel - Autres Charges A Payer	5 224
Prov Charges S/Cp	35 686
Autres Charges Sociales A Payer	2 090
Etat - Provisions Diverses	224 012
Etat - Provision Organic Sur Ca	104 000
Etat - Provision Tvts	5 128
Etat - Tle A Payer	1 365 239
ETAT - REDEV. GRAND PARIS A PAYER	296 223
Etat - Taxes Fpc + Apprentissage	16 942
Effort de logement CAP	4 342
Clients Avoirs A Etablir	107 888
Total	10 604 381

NOTES SUR LE BILAN

Autres informations

Eléments concernant les entreprises liées

	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	29 912 411	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total Dettes	29 912 411	

NOTES SUR LE BILAN

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges Constatees D Avance	942 519	94 694	
Total	942 519	94 694	

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits Constatees D Avance	16 330 315	28 380	
Pca Etalement Surloyer Ferrieres	363 228		
Pca Etalement Surloyer Cahors	111 769		
Pca Etalement Surloyer Rouvignies	1 295 424		
Total	18 100 736	28 380	

variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
CAPITAL	28179756	72900		28252656
PRIMES D'EMISSION	62841244		-517114	62324130
PRIMES DE FUSION	8476924		-8476924	0
PRIMES D'APPORT				0
RESERVE LEGALE	2817976	7290		2825266
AUTRES RESERVES	15276	11301062	-11306002	10336
RESULTAT DE L'EXERCICE	-2728061	2728061	-7048545	-7048545
	99603115	14109313	-27348585	86363843

L'assemblée générale mixte du 28/03/2013 a :

- affecté la perte de l'exercice 2012 en autres réserves et en primes de fusion;
- affecté le solde de la prime de fusion à un compte de réserve disponible pour 5 683 948,84€
- décidé le prélèvement de 5617113,50€ sur la prime de fusion pour l'affecter en autre réserve disponible.
- décidé la distribution d'un dividende de 0,80€ par actions, soit 11301062€

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2013, la société Argan détient 8896 actions d'autocontrôle soit au moins 0,06% du capital.

La valeur des actions est de 120430€ 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 37995 achats et 45256 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 leur 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'année 2010, 36450 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 1er février 2013 a constaté l'augmentation du capital. La contribution patronnale versée à cette occasion s'élève à 143669€.

Au titre de l'exercice 2011, 35800 actions gratuites ont été attribuées.

Au titre de l'exercice 2012, 43855 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 2013 à ce titre.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2013
loyers	57 903 361
redevance de gestion	137 741
refacturation des charges	8 682 604
maîtrise d'ouvrage	122 574
redevance pour cautionnement	147 529
TOTAL	66 993 809

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 66 740 euros

Montant comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels : 15 000 euros

Parties liées

Liste des transactions significatives

Transactions effectuées avec des parties liées conclues aux conditions normales de marché.

- Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 41 285
- Montant compris dans les produits financiers avec IMMO CBI pour un montant de 1 402 372

AUTRES INFORMATIONS

Informations sur les dirigeants :

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 412 227 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant 98 496 € (jetons de présence 28 500 + indemnité du président 69 996).

Effectif

Effectif moyen du personnel : 13 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	9	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	4	
Ouvriers		
Total	13	

Engagements financiers

Engagements donnés

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

2014 : 226 K€ 2015 : 1418 K€ 2016 : 1311K€ 2017 : 1131K€ 2025 : 25451 K€

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

Au titre de l'exercice 2013, la société a effectué des couvertures de taux à travers des SWAP, des tunnels. 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 306 788KE (SWAP) et 20 823 K€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2013.

AUTRES INFORMATIONS

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>avals et cautions</i>	29 537 149
Avals et cautions	29 537 149
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	459 553 840
<i>Couverture de taux / SWAP</i>	306 788 000
<i>Couverture de taux / Tunnel</i>	20 823 000
Autres engagements donnés	327 611 000
Total	816 701 989
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	25 898 056
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

AUTRES INFORMATIONS

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Crédit-Bail

3 levées d'option anticipées ont été réalisées sur l'exercice. Le montant de la charge relative à ces 3 contrats s'élève à 2 398 815 €.

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		460 182 742			460 182 742
Cumul exercices antérieurs					
Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		59 625 973			59 625 973
Exercice		31 754 605			31 754 605
Redevances payées		91 380 578			91 380 578
A un an au plus		33 128 914			33 128 914
A plus d'un an et cinq ans au plus		132 451 033			132 451 033
A plus de cinq ans		246 058 665			246 058 665
Redevances restant à payer		411 638 612			411 638 612
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		47 915 228			47 915 228
Valeur résiduelle		47 915 228			47 915 228
Montant pris en charge dans l'exercice		32 060 992			32 060 992

DECOMPOSITION DU RESULTAT

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes

	Montant du résultat		Obligations de distribution	
	Exercice N	N+1	N+1	N+2
Location	1 986 252	1 886 939	1 886 939	0
Plus-values de cession	0	0	0	0
Dividendes	1 200 000	1 200 000	1 200 000	3 086 939
Résultat exonéré avant imputation déficit	3 186 252	3 086 939	3 086 939	3 086 939
Déficit imputé	2 093 126			
Résultat exonéré après imputation déficit	1 093 126			
Résultat imposable	0			
Résultat comptable	-7 048 545			

L'obligation de distribution est égale à 1 093 126 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distributions effectuées en N

	Obligations		Résultat comptable de N-1	Distributions effectuées en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées	Obligations en N			3	4
Exercice d'origine du résultat exonéré	3	4				
N-1						
N-2						
N-3						
N-4						
N-5		0		0	0	0

suivi du déficiffiscal 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 €
	<u>10 991 306 €</u>

déficit imputé en 2013
déficit fiscal reportable au 31/12/2013

	-2 093 125 €
	<u>8 898 181 €</u>