

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	50 914	27 555	23 360	15 312
Fonds commercial (1)	21 459 988		21 459 988	4 163 535
Autres immobilisations incorporelles	159 153		159 153	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	79 063 800		79 063 800	64 760 949
Constructions	490 948 624	96 104 814	394 843 809	262 659 749
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 516 370	608 768	907 603	407 487
Immobilisations corporelles en cours	3 043 521		3 043 521	3 054 106
Avances et acomptes	5 553 032		5 553 032	339 801
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 971 130		34 971 130	34 971 130
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	46 371 990		46 371 990	56 314 886
Autres immobilisations financières	2 822 499		2 822 499	2 823 408
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	685 961 022	96 741 137	589 219 885	429 510 363
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	52 567		52 567	66 435
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	24 703 585		24 703 585	20 795 758
Autres créances	11 844 084		11 844 084	15 441 011
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	50 052 577		50 052 577	19 088 826
Disponibilités	51 850 182		51 850 182	13 928 306
Charges constatées d'avance (3)	927 906		927 906	988 516
TOTAL ACTIF CIRCULANT	139 430 901		139 430 901	70 308 852
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 513 361		2 513 361	558 440
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	827 905 283	96 741 137	731 164 147	500 377 655
(1) Dont droit au bail			21 459 988	3 531 802
(2) Dont à moins d'un an (brut)			4 919 279	5 377 263
(3) Dont à plus d'un an (brut)			5 668 758	7 214 798

BILAN PASSIF

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 328 312	28 957 898
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	57 126 687	25 808 110
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 961 645	2 895 790
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 369	2 927
Report à nouveau	-905 194	-6 865 678
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	6 745 860	5 960 484
Subventions d'investissement	240 518	268 219
Provisions réglementées	1 189 463	891 019
TOTAL CAPITAUX PROPRES	99 688 661	57 918 769
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	220 000 000	65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	315 800 685	291 052 008
Emprunts et dettes financières diverses (3)	56 877 095	49 887 950
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 942 455	2 710 002
Dettes fiscales et sociales	6 147 500	4 011 158
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 207 470	8 814 552
Autres dettes	501 169	312 016
Produits constatés d'avance	24 999 112	20 671 200
TOTAL DETTES (1)	631 475 486	442 458 886
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	731 164 147	500 377 655
(1) Dont à plus d'un an (a)	504 763 876	340 777 078
(1) Dont à moins d'un an (a)	126 711 610	101 681 808
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	54 270	1 118
(3) Dont emprunts participatifs		600 000
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	92 433 740		92 433 740	81 694 109
Chiffre d'affaires net	92 433 740		92 433 740	81 694 109
Production stockée				
Production immobilisée			23 609 381	51 888 636
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			9 780 598	5 883 315
Autres produits			104	275
Total produits d'exploitation (I)			125 823 823	139 466 336
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)			83 066 048	95 378 130
Impôts, taxes et versements assimilés			13 991 767	12 256 536
Salaires et traitements			2 089 243	1 587 125
Charges sociales			898 022	807 362
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			17 708 315	14 734 403
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			424 781	309 369
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			509 138	205 563
Total charges d'exploitation (II)			118 687 315	125 278 488
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			7 136 508	14 187 848
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)			6 401 152	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			603 930	736 352
Autres intérêts et produits assimilés (3)			250 508	370 413
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			30 168	21 081
Total produits financiers (V)			7 285 759	1 127 846
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			15 339 825	19 303 765
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			15 339 825	19 303 765
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-8 054 066	-18 175 919
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-917 558	-3 988 071

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	9 245	28 785
Sur opérations en capital	9 350 990	51 591 565
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	1 300 000	
Total produits exceptionnels (VII)	10 660 235	51 620 350
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	79	668
Sur opérations en capital	1 993 725	41 521 375
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	298 445	149 752
Total charges exceptionnelles (VIII)	2 292 249	41 671 796
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	8 367 987	9 948 555
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	704 568	
Total des produits (I+III+V+VII)	143 769 817	192 214 532
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	137 023 956	186 254 048
BENEFICE OU PERTE	6 745 860	5 960 484
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	34 949 516	34 693 275
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	9 245	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	21 940	22 051

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 731 164 147 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 6 745 860 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2017 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N°2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

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.

La valeur brute des immobilisations corporelles est diminuée du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier ».

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droits au bail. Avec l'application du règlement ANC n°2015-06 modifiant le Plan Comptable Général pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, les malis techniques sont affectés dans des sous comptes dédiés aux comptes d'actifs sous jacents en proportion et dans la limite des plus-values latentes identifiées.

Les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants:

- * Malis techniques sur actifs incorporels, hors fonds commerciaux, pour un montant de 159 153€
- * Malis techniques sur actifs corporels, pour un montant de 543 270€.

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent

REGLES ET METHODES COMPTABLES

est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation 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, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- * VRD : 30 ans
- * Clos couvert : 15 et 30 ans
- * Equipements : 10 à 20 ans
- * Structure siège social : 60 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 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 choisit 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.

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 un expert indépendant.

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 l'expert, 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, le cas échéant.

Créances

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

Frais d'émission des emprunts

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

En-cours

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Impôts

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

Instrument financiers à terme et opérations de couverture

La société ne tient pas une comptabilité de couverture. Les instruments de couverture font l'objet d'un enregistrement d'une charge ou d'un produit financier à chaque échéance contractuelle.

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 : 32.328.312 euros

Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En 2017, ARGAN a investi 190 millions d'euros représentant un total de 228 000 m².

En mars, ARGAN a livré une extension de 1 200 m² de la messagerie Géodis située à Nantes (44), qui passe ainsi à une surface de 12 000 m².

En avril, la société a procédé à la livraison d'une plateforme de 15 500 m² à DGF, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).

En mai, ARGAN a mis en loyer une extension de 11 500 m² de la plateforme située à Amblainville (60), louée à Celio, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31.000 m² à 42.500 m². A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.

Fin juin, la société a acquis une plateforme de 55 600 m² située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à Leader Price, filiale du groupe Casino.

Début juillet, ARGAN a procédé à la livraison d'une extension de 18 000 m² de la plateforme située à Cergy- Pontoise (95), dont 12 000 m² sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à Djeco, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.

En septembre, la société a mis en loyer un entrepôt de 11 000 m² à température froid positif (8-10°C) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à Scofel - Société de Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe Auchan.

Début novembre, ARGAN a acquis un ensemble d'entrepôts comprenant :

- deux messageries louées à Geodis dont une de 17 000 m² située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de 5 500 m² situé à Guipavas, près de Brest (29),
- quatre entrepôts d'environ 7 000 m² chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à Davigel, fournisseur de produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,
- un entrepôt-atelier de 8 700 m² situé à Sucy en Brie (94) loué à MCL qui lui sert aussi de centre de recherche,
- un entrepôt de 5 800 m² situé à La Farlède, près de Toulon (83) et loué à Pomona, un distributeurlivreur au service des métiers de bouche.

En novembre, la société a procédé à la livraison d'une extension de 5 300 m² de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe ainsi de 46 700 m² à 52 000 m².

En décembre, ARGAN A fait l'acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à SNCF Mobilités d'une surface totale d'environ 45 400 m² situés à Moissy Cramayel (77).

Argan a émis deux emprunts obligataires au cours de l'exercice 2017 :

- le premier en date du 14 février 2017 pour un montant de 25 millions d'euros au taux de 2,65% sur une durée de 5 ans,
- le second en date du 4 juillet 2017 pour un montant de 130 millions d'euros au taux de 3,25% sur une durée de 6 ans.

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	4 236 043	17 928 186	704 241	21 459 988
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	30 264	179 803		210 068
Immobilisations incorporelles	4 266 308	18 107 989	704 241	21 670 056
- Terrains	64 760 949	15 975 734	1 672 883	79 063 800
- Constructions sur sol propre	313 971 866	113 431 762		427 403 628
- Constructions sur sol d'autrui	28 687 077	34 857 919		63 544 996
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	354 445			354 445
- Matériel de transport	377 157	131 400	50 662	457 895
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	120 264	40 496		160 760
- Emballages récupérables et divers		545 088	1 818	543 270
- Immobilisations corporelles en cours	3 054 106	15 967 775	15 978 360	3 043 521
- Avances et acomptes	339 801	5 349 746	136 515	5 553 032
Immobilisations corporelles	411 665 664	186 299 920	17 840 238	580 125 347
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 971 130			34 971 130
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	59 138 294	1 145 832	11 089 637	49 194 490
Immobilisations financières	94 109 424	1 145 832	11 089 637	84 165 619
ACTIF IMMOBILISE	510 041 396	205 553 741	29 634 116	685 961 022

NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		545 088		545 088
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	17 948 836	185 754 832	1 145 832	204 849 500
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	17 948 836	186 299 920	1 145 832	205 394 588
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste	704 241	15 730 904		16 435 145
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		2 109 334	11 089 637	13 198 971
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	704 241	17 840 238	11 089 637	29 474 962

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

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	42 333 596	100,00	240 959
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	5 333 136	49,90	5 333 136

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 %)	34 966 139	34 966 139		4 949 728	6400000
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
- 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
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	14 952	12 603		27 555
Immobilisations incorporelles	14 952	12 603		27 555
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	72 730 187	15 121 719		87 851 906
- Constructions sur sol d'autrui	5 976 107	1 646 170		7 622 278
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	235 929	32 471		268 400
- Matériel de transport	134 233	82 584	50 663	166 155
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	74 216	18 053		92 270
- Emballages récupérables et divers		12 731		12 731
Immobilisations corporelles	79 150 673	16 913 728	50 663	96 013 740
ACTIF IMMOBILISE	79 165 625	16 926 331	50 663	96 041 294

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 86 670 065 euros et le classement détaillé 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	46 371 990	4 919 279	41 452 711
Autres	2 822 499		2 822 499
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	24 703 585	24 703 585	
Autres	11 844 084	6 175 326	5 668 758
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	927 906	927 906	
Total	86 670 065	36 726 097	49 943 969
Prêts accordés en cours d'exercice	1 131 740		
Prêts récupérés en cours d'exercice	11 074 636		

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	1 189 564
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	9 600
PRODUITS A RECEVOIR	65 749
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	392 547
Total	1 657 460

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 32 328 312,00 euros décomposé en 16 164 156 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	14 478 949	2,00
Titres émis pendant l'exercice	1 685 207	
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	16 164 156	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	891 019	298 445		1 189 463
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	891 019	298 445		1 189 463
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		298 445		

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 631 475 486 euros et le classement détaillé 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 (*)	220 000 000	65 000 000		155 000 000
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	54 270	54 270		
- à plus de 1 an à l'origine	315 746 415	22 859 633	85 180 865	207 705 917
Emprunts et dettes financières divers (*)	8 174 698			8 174 698
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 942 455	4 942 455		
Dettes fiscales et sociales	6 147 500	6 147 500		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 207 470	2 207 470		
Autres dettes (**)	49 203 565	501 169	48 702 396	
Produits constatés d'avance	24 999 112	24 999 112		
Total	631 475 486	126 711 610	133 883 261	370 880 615
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	120 144 981			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	95 049 593			
(**) Dont envers les groupes et associés	48 702 397			

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	4 917 236
FOURNISSEURS D IMMO. FNP	1 812 544
INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS	4 184 882
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	54 270
PROV CONGES PAYES	118 544
PERSONNEL - AUTRES CHARGES A PAYER	86 127
PROV CHARGES S/CP	58 086
AUTRES CHARGES SOCIALES A PAYER	42 202
ETAT - PROVISIONS DIVERSES	175 115
ETAT - PROVISION ORGANIC SUR CA	120 000
ETAT - PROVISION TVTS	23 180
ETAT - TAXES FPC + APPRENTISSAGE	27 480
ETAT - RETENUE K MOBILIERS	2 129
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	486 572
CHARGES A PAYER	10 879
Total	12 119 247

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	927 906		
Total	927 906		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATEES D AVANCE	24 233 341		
PCA ETALEMENT SURLOYER GONESSE	21 089		
PCA ETALEMENT SURLOYER FERRIERES	57 352		
PCA ETALEMENT SURLOYER CAHORS	70 501		
PCA ETALEMENT SURLOYER ROUVIGNIES	394 259		
PCA ETALEMENT SURLOYER ATHIS-MONS	222 571		
Total	24 999 112		

ARGAN variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
CAPITAL	28 957 898,00	3 370 414,00		32 328 312,00
PRIMES D'EMISSION	25 808 110,21	7 442 034,00	13 411 593,20	19 838 551,01
PRIMES DE FUSION	0,00			0,00
PRIMES D'APPORT	0,00	37 288 136,00		37 288 136,00
RESERVE LEGALE	2 895 789,80	65 855,00		2 961 644,80
AUTRES RESERVES	2 926,88	1 368,96	2 926,88	1 368,96
REPORT A NOUVEAU	-6 865 677,62	5 960 483,73		-905 193,89
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	5 960 483,73	6 745 860,32	5 960 483,73	6 745 860,32
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	0,00			0,00
	56 759 531,00	60 874 152,01	19 375 003,81	98 258 679,20

L'assemblée générale mixte du 23/03/2017 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2016 en Report à nouveau pour 5 960 483,73€ ;
- décidé le prélevement de 13 329 465,08€ sur le compte prime d'émission;
- décidé la distribution d'un dividende de 0,92€ par actions, soit 13 329 465,08€.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2017, la société Argan détient 1 319 actions d'autocontrôle soit moins de 0,01% du capital.

La valeur des actions est de 51 553€ 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 18 581 achats et 20 434 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'exercice 2014, 9 600 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 20 janvier 2017 a constaté l'augmentation du capital.

Au titre de l'exercice 2015, 19 595 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 2017 à ce titre.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2017
LOYERS	74 336 733
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	672 754
REDEVANCES DE GESTION	35 380
REFACTURATION DES CHARGES	17 376 285
LOCATIONS DIVERSES	100
COMMISSIONS ET COURTAGES	12 487
TOTAL	92 433 740

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 87 517 euros

Honoraire des autres services : 47 010 euros

Parties liées

Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 21 940€.

Montant compris dans les produits financiers avec SCCV NANTOUR pour un montant de 1 152€.

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	79	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 993 725	
Amortissements dérogatoires	298 445	
Produits des cessions d'éléments d'actif		9 323 289
Subventions d'investissement virées au résultat		27 701
Transfert de charges		1 300 000
TOTAL	2 292 249	10 650 990

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	-917 558		-917 558
+ Résultat exceptionnel	8 367 987	704 568	7 663 419
- Participations des salariés			
Résultat comptable	7 450 428	704 568	6 745 860

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2017 relève du régime non SIIC.

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 19 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	16	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	3	
Ouvriers		
Total	19	

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Cette information n'est pas mentionnée car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 615 045€.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 117 996€ décomposé de la manière suivante:

- Jetons de présence: 48 000€
- Indemnité du président: 69 996€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>AVALS ET CAUTIONS</i>	7 412 206
Avals et cautions	7 412 206
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	373 570 011
<i>ENGAGEMENTS ACQUISITIONS IMMEUBLES DE PLACEMENT</i>	16 877 811
<i>ENGAGEMENTS TRAVAUX SIEGE SOCIAL</i>	915 562
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	41 483 200
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	488 392 573
Autres engagements donnés	547 669 146
Total	928 651 363
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Les échéances des engagements donnés concernant les avals et les cautions au cours des exercices suivants sont les suivants:

- 2018: 1 381K€
- 2019: 1 494K€
- 2020: 490K€
- 2021: 361K€
- 2022: 361K€
- 2023-2032 : 3 324K€

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

Au titre de l'exercice 2017, la société a effectué des couvertures de taux à travers des SWAP et des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 41 483K€ (SWAP) et 488 393K€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2017.

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		496 007 787			496 007 787
Cumul exercices antérieurs					
Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		162 116 992			162 116 992
Exercice		32 902 768			32 902 768
Redevances payées		195 019 760			195 019 760
A un an au plus		36 703 189			36 703 189
A plus d'un an et cinq ans au plus		151 526 503			151 526 503
A plus de cinq ans		139 105 086			139 105 086
Redevances restant à payer		327 334 778			327 334 778
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		46 235 233			46 235 233
Valeur résiduelle		46 235 233			46 235 233
Montant pris en charge dans l'exercice		34 949 516			34 949 516

Décomposition du résultat et des obligations y afférentes

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes

	Montant du résultat		Imputation des déficits		Résultat net après les déficits		Obligations de distribution	
	Exercice N		Exercice N		N-1		N-2	
Localitor	-465 711				-465 711			
Plus-values de cession	7 253 814				7 253 814	0	4 352 288	
Dividendes	6 400 000				6 400 000	6 400 000		
Résultat exonéré avant imputation déficit	13 188 103		0		13 188 103		10 752 288	
Déficit imputé	0							
Résultat exonéré après imputation déficit	13 188 103							
Résultat imposable	1 975 650							
Résultat comptable	6 745 860							

L'obligation de distribution est égale à 4 209 847 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distributions effectuées en N

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

Suivi du déficit fiscal SIIIC

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 :	-1 030 327 €
Exercice 31/12/2013 :	-2 093 125 €
Exercice 31/12/2014 :	-2 511 649 €
Exercice 31/12/2015 :	-2 309 997 €
Exercice 31/12/2016 :	-4 106 862 €
Déficit fiscal reportable au 31/12/2017 :	0 €

Degré d'exposition aux risques du marché

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31/12/17	Juste valeur au 31.12.2017	Juste valeur au 31.12.2016	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	41 484	-214	-3 150	2 936	2 936		6 900
Caps et tunnels de taux	488 391	1 178	683	495		495	2 173
Amortissements soulte				0	1 858		-1 858
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	529 875	964	-2 467	3 431	4 794	495	7 215

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017			Montant au 31.12.2016		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	230 171	136 233	179 288	77 600	111 876	165 366
Dette Location financement		115 479	184 884	13 900	158 548	145 676
Emprunts RCF			10			
Swap Macro					58 253	-58 253
Tunnel Swap Macro		278 163	-278 163		201 881	-201 881
Dettes Financières	230 171	529 875	86 019	91 500	530 558	50 908
Total		846 065			672 966	

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.

La part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 10%.

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'Eunibor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.