

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	69 438	42 581	26 857	23 360
Fonds commercial (1)	21 459 988		21 459 988	21 459 988
Autres immobilisations incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	121 125 917		121 125 917	79 063 800
Constructions	557 084 263	101 234 958	455 849 304	394 843 809
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 039 080	299 890	739 191	907 603
Immobilisations corporelles en cours	40 674 337		40 674 337	3 043 521
Avances et acomptes	550 922		550 922	5 553 032
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 976 230		34 976 230	34 971 130
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	40 017 453		40 017 453	46 371 990
Autres immobilisations financières	2 577 684		2 577 684	2 822 499
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	819 734 466	101 577 430	718 157 036	589 219 885
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	80 528		80 528	52 567
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	17 456 092		17 456 092	24 703 585
Autres créances	17 645 825		17 645 825	11 844 084
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	7 686 086	3 823	7 682 264	50 052 577
Disponibilités	18 096 802		18 096 802	51 850 182
Charges constatées d'avance (3)	972 496		972 496	927 906
TOTAL ACTIF CIRCULANT	61 937 828	3 823	61 934 005	139 430 901
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 361 470		2 361 470	2 513 361
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	884 033 763	101 581 252	782 452 511	731 164 147
(1) Dont droit au bail			21 459 988	21 459 988
(2) Dont à moins d'un an (brut)			4 888 560	4 919 279
(3) Dont à plus d'un an (brut)			3 483 719	5 668 758

BILAN PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 755 266	32 328 312
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	52 721 540	57 126 687
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 275 527	2 961 645
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 891	1 369
Report à nouveau		-905 194
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	21 401 908	6 745 860
Subventions d'investissement	212 817	240 518
Provisions réglementées	2 130 874	1 189 463
TOTAL CAPITAUX PROPRES	112 499 822	99 688 661
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	527 266	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	527 266	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	155 000 000	220 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	385 028 611	315 800 685
Emprunts et dettes financières diverses (3)	65 527 090	56 877 095
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 659 807	4 942 455
Dettes fiscales et sociales	4 875 951	6 147 500
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 529 710	2 207 470
Autres dettes	7 928 681	501 169
Produits constatés d'avance	25 875 572	24 999 112
TOTAL DETTES (1)	669 425 423	631 475 486
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	782 452 511	731 164 147
(1) Dont à plus d'un an (a)	578 609 521	504 763 876
(1) Dont à moins d'un an (a)	90 815 902	126 711 610
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	55 760	54 270
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	104 941 799		104 941 799	92 433 740
Chiffre d'affaires net	104 941 799		104 941 799	92 433 740
Production stockée				
Production immobilisée			66 864 353	23 609 381
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 647 407	9 780 598
Autres produits			418	104
Total produits d'exploitation (I)			175 453 977	125 823 823
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)			115 830 280	83 066 048
Impôts, taxes et versements assimilés			16 615 992	13 991 767
Salaires et traitements			2 780 493	2 089 243
Charges sociales			1 209 288	898 022
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			23 987 148	17 708 315
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				424 781
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			100 400	509 138
Total charges d'exploitation (II)			160 523 600	118 687 315
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			14 930 377	7 136 508
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			2 661 235	
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)			470 167	603 930
Autres intérêts et produits assimilés (3)			272 059	250 508
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			14 689	30 168
Total produits financiers (V)			756 916	7 285 759
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			3 823	
Intérêts et charges assimilées (4)			16 200 273	15 339 825
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			16 204 096	15 339 825
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-15 447 180	-8 054 066
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			2 144 432	-917 558

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	97	9 245
Sur opérations en capital	64 483 701	9 350 990
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		1 300 000
Total produits exceptionnels (VII)	64 483 798	10 660 235
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		79
Sur opérations en capital	42 041 517	1 993 725
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 491 208	298 445
Total charges exceptionnelles (VIII)	43 532 725	2 292 249
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	20 951 073	8 367 987
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 693 597	704 568
Total des produits (I+III+V+VII)	243 355 926	143 769 817
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	221 954 018	137 023 956
BENEFICE OU PERTE	21 401 908	6 745 860
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	36 031 730	34 949 516
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	97	9 245
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	75 387	21 940

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 782 452 511 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 21 401 908 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2018 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2018 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° 2014-05 du 2 octobre 2014 relatif à la comptabilisation des terrains de carrières et des redevances de forage (section 7 du chapitre I du titre VI du livre IIIe règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015,
- le règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux opérations financières à terme et aux opérations de couverture (section 8 du chapitre II du titre VI du livre II),
- le règlement ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 (règlement pris dans le cadre de la transposition de la directive 2013/34/EU),
- le règlement ANC n° 2015-12 du 10 décembre 2015 relatif au traitement comptable des droits à paiement de base (section 8 du chapitre I du titre VI du livre II),
- le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-03,
- le règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 modifiant le règlement ANC n°2014-03 (titre VII du livre II),
- le règlement ANC n°2017-03 du 3 novembre 2017 modifiant le règlement ANC n°2014-03 (extraction d'hydrocarbures modification de l'article 212-3).

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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 389 194€.

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 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 bureaux: 60 ans

* Façades bureaux : 30 ans

* Equipements bureaux : 20 ans

* Aménagements bureaux : 10 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 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.

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.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Créances

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

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

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.

Revenus locatifs

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

Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement. Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

Impôts

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

Instruments 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 : 32.755.266 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En janvier, ARGAN a acquis une plateforme neuve de 17 500 m², située à Strasbourg (67), et louée pour 10 ans fermes à BMW. Au cours du même mois, la société a procédé à la livraison de l'extension de 3 000 m² de la plateforme située à Cergy (95), louée à Auchan, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m².

En mars, la société a fait l'acquisition d'une plateforme de 20 000 m², située à Wissous (91), qui fera l'objet d'une restructuration lourde dans l'objectif de la rendre disponible à la location à compter de juin 2019.

En juin, ARGAN a mis en loyer une plateforme neuve de 54 000 m², située à Wissous (91), et louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

En août, la société a livré deux cellules pour un total de 12 500 m² loués pour une durée ferme de 6 ans, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de Trappes (78). Une première cellule est louée à Culligan, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux Transports Legendre.

En octobre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m² à Meung-sur-Loire (45), louée à Animalis, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France. Au cours du même mois, la société a mis en loyer la première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas, près de Bordeaux (33), d'une surface de 20 000 m² et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m².

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	21 459 988			21 459 988
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	210 068	20 239	1 715	228 591
Immobilisations incorporelles	21 670 056	20 239	1 715	21 688 579
- Terrains	79 063 800	47 573 145	5 511 028	121 125 917
- Constructions sur sol propre	427 403 628	118 777 113	52 641 474	493 539 267
- Constructions sur sol d'autrui	63 544 996			63 544 996
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	354 445		280 945	73 500
- Matériel de transport	457 895	25 917	75 917	407 895
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	160 760	66 588	58 857	168 492
- Emballages récupérables et divers	543 270		154 076	389 194
- Immobilisations corporelles en cours	3 043 521	48 326 433	10 695 617	40 674 337
- Avances et acomptes	5 553 032	275 000	5 277 109	550 922
Immobilisations corporelles	580 125 347	215 044 196	74 695 023	720 474 520
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 971 130	5 100		34 976 230
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	49 194 490	1 886	6 601 239	42 595 137
Immobilisations financières	84 165 619	6 986	6 601 239	77 571 367
ACTIF IMMOBILISE	685 961 022	215 071 421	81 297 977	819 734 466

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				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	20 239	215 044 196	6 986	215 071 421
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	20 239	215 044 196	6 986	215 071 421
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant		10 520 271		10 520 271
Cessions	1 715	64 174 752	6 601 239	70 777 706
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	1 715	74 695 023	6 601 239	81 297 977

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	53 376 223	100,00	11 042 626
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000		51,00	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	11 197 721	49,90	11 197 721

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 %)	34 971 239	34 971 239			
- 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	27 555	16 741	1 715	42 581
Immobilisations incorporelles	27 555	16 741	1 715	42 581
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	87 851 906	20 465 476	17 982 682	90 334 700
- Constructions sur sol d'autrui	7 622 278	2 853 200		10 475 478
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	268 400	12 544	280 944	
- Matériel de transport	166 155	91 279	34 741	222 692
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	92 270	32 329	58 856	65 742
- Emballages récupérables et divers	12 731	9 074	10 350	11 455
Immobilisations corporelles	96 013 740	23 463 902	18 367 573	101 110 067
ACTIF IMMOBILISE	96 041 294	23 480 643	18 369 288	101 152 649

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 78 669 549 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	40 017 453	4 888 560	35 128 893
Autres	2 577 684		2 577 684
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	17 456 092	17 456 092	
Autres	17 645 825	14 162 106	3 483 719
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	972 496	972 496	
Total	78 669 549	37 479 253	41 190 296
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	6 354 538		

Produits à recevoir

	Montant
Clients factures à établir	374 194
Fournisseurs avoirs à recevoir	14 424
Charges sociales - produits Ó recev	83
Etat - produits Ó recevoir	45 751
Produits à recevoir	85 917
Banque - interets courus à recevoir	356 957
Total	877 325

NOTES SUR LE BILAN

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	699 842		275 062	424 781
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières		3 823		3 823
Total	699 842	3 823	275 062	428 603
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation			275 062	
Financières		3 823		
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 32 755 266,00 euros décomposé en 16 377 633 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 164 156	2,00
Titres émis pendant l'exercice	213 477	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	16 377 633	2,00

NOTES SUR LE BILAN

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	1 189 463	941 411		2 130 874
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	1 189 463	941 411		2 130 874
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		941 411		

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		527 266			527 266
Total		527 266			527 266
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles		527 266			

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 669 425 423 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 (*)	155 000 000		155 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	55 760	55 760		
- à plus de 1 an à l'origine	384 972 851	26 890 420	97 602 421	260 480 010
Emprunts et dettes financières divers (*)	6 884 405			6 884 405
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 659 807	4 659 807		
Dettes fiscales et sociales	4 875 951	4 875 951		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 529 710	20 529 710		
Autres dettes (**)	66 571 367	7 928 682	58 642 685	
Produits constatés d'avance	25 875 572	25 875 572		
Total	669 425 423	90 815 902	311 245 106	267 364 415
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	119 070 253			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	116 134 111			
(**) Dont envers les groupes et associés	58 642 685			

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	4 629 114
Fournisseurs d immo. fnp	19 228 670
Interets courus sur emprunts	4 104 088
Banque - interets courus a payer	54 838
Prov congés payés	126 955
Ndf rdl	30
Ndf ny	
Prov charges s/cp	84 997
Etat - provisions diverses	159 600
Etat - provision organique sur ca	130 000
Etat - provision tvts	19 189
Etat - taxes fpc + apprentissage	42 057
Etat - retenue K mobilier	2 400
Clients avoirs a établir	470 883
Divers - charges à payer	10 879
Total	29 063 700

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	972 496		
Total	972 496		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	25 095 487		
Pca étalement surloyer gonesse	5 272		
Pca étalement surloyer rouvignies	168 968		
Pca étalement surloyer trappes	185 406		
Pca étalement surloyer athis-mons	203 493		
Pca étalement surloyer rouvignies d	216 945		
Total	25 875 572		

ARGAN variation des capitaux propres 2018

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
CAPITAL	32 328 312,00	426 954,00		32 755 266,00
PRIMES D'EMISSION	19 838 551,01	6 574 538,62	10 708 499,64	15 704 589,99
PRIMES DE FUSION	0,00			0,00
PRIMES D'APPORT	37 288 136,00		271 186,40	37 016 949,60
RESERVE LEGALE	2 961 644,80	313 881,80		3 275 526,60
AUTRES RESERVES	1 368,96	1 891,08	1 368,96	1 891,08
RESERVES DISPONIBLES	0,00	10 666 759,60	10 666 759,60	0,00
REPORT A NOUVEAU	-905 193,89	905 193,89		0,00
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	6 745 860,31		6 745 860,31	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	0,00			0,00
	98 258 679,19	18 889 218,99	28 393 674,91	88 754 223,27

L'assemblée générale mixte du 22/03/2018 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2017 en Report à nouveau pour 905 193,89€ et à la distribution de dividende pour 5 840 666,42€ ;
- décidé le prélèvement de 10 665 390,64€ sur le compte prime d'émission;
- décidé le prélèvement de 1 368,96€ sur le compte Autres réserves ;
- décidé la distribution d'un dividende de 1,02€ par actions, soit 16 507 426,02€.

Le directoire du 27/04/2018 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- le paiement en actions pour un montant de 7 001 079€;
- le paiement cash pour un montant de 9 504 456€.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2018, la société Argan détient 4 210 actions d'autocontrôle soit moins de 0,01% du capital.

La valeur des actions est de 185 063 € et une dépréciation de 3 822 € a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 8 351 achats et 5 460 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 2015, 19 595 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 19 janvier 2018 a constaté l'augmentation du capital.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2018
LOYERS	85 049 340
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	-9 158
REDEVANCES DE GESTION	22 454
REFACTURATION DES CHARGES	19 876 238
LOCATIONS DIVERSES	100
COMMISSIONS ET COURTAGES	2 825
TOTAL	104 941 799

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 85 100 euros

Honoraire des autres services : 3 000 euros

Parties liées

Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 24 292€ et avec SCCV NANTOUR pour un montant de 51 095€.

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	42 041 517	
Amortissements des immobilisations	22 531	
Amortissements dérogatoires	941 411	
Provisions pour risques et charges	527 266	
Produits des cessions d'éléments d'actif		64 456 000
Subventions d'investissement virées au résultat		27 701
TOTAL	43 532 725	64 483 701

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	2 144 432		2 144 432
+ Résultat exceptionnel	20 951 073	1 693 597	19 257 476
- Participations des salariés			
Résultat comptable	23 095 505	1 693 597	21 401 908

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2018 relève du régime non SIIC.

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 22 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	20	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	2	
Ouvriers		
Total	22	

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 910 401€.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 153 000€ décomposé de la manière suivante:

- Jetons de présence: 57 000€
- Indemnité du président: 96 000€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>AVALS ET CAUTIONS</i>	1 442 478
Avals et cautions	1 442 478
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	284 342 725
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	61 462 530
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	460 639 962
Autres engagements donnés	522 102 492
Total	807 887 695
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

- 2019: 1 133K€
- 2020: 130K€
- 2027: 180K€

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

Au titre de l'exercice 2018, 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 61 462K€ (SWAP) et 460 640K€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2018.

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		446 441 385			446 441 385
Cumul exercices antérieurs					
Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		195 019 760			195 019 760
Exercice		35 547 877			35 547 877
Redevances payées		230 567 637			230 567 637
A un an au plus		30 766 873			30 766 873
A plus d'un an et cinq ans au plus		126 360 315			126 360 315
A plus de cinq ans		82 480 304			82 480 304
Redevances restant à payer		239 607 492			239 607 492
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		44 735 233			44 735 233
Valeur résiduelle		44 735 233			44 735 233
Montant pris en charge dans l'exercice		36 031 730			36 031 730

Décomposition du résultat et des obligations y afférentes 2018

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		Exercice N		N-1	N-2
Location	2 899 073				2 899 073		2 754 119	
Plus-values de cession	22 75 237				22 75 237		0	15 925 866
Dividendes	0				0		0	
Résultat exonéré avant imputation déficit	25 650 310			0	25 650 310			13 679 985
Déficit imputé	0							
Résultat exonéré après imputation déficit	25 650 310							
Résultat imposable	5 298 894							
Résultat comptable	21 40 908							

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 de N-1	Obligations à reporter	
	Obligations reportées	Obligations en N		Cristibutions effectuées en N	Obligations à reporter
N-1	3			3	4
N-2		4			
N-3					
N-4					
N-5					
		0		0	0

Degré d'exposition aux risques du marché 2018

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31/12/18	Juste valeur au 31.12.2018	Juste valeur au 31.12.2017	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soule restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	61 462	-1 317	-214	-1 103	-1 103		5 402
Caps et tunnels de taux	460 640	-210	1 178	-1 388		-1 388	1 812
Amortissements soule				0	1 983		-1 983
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	522 102	-1 527	964	-2 491	880	-1 388	5 231

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018			Montant au 31.12.2017		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	204 548	153 313	169 644	230 171	136 233	179 288
Dette Location financement		100 300	164 044		115 479	184 884
Emprunts RCF	8 443		20			10
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		268 489	-268 489		278 163	-278 163
Dettes Financières	212 991	522 102	65 219	230 171	529 875	86 019
Total		800 312			846 065	

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'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

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