

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 28.977.098 €

Siège social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
N° Siren : 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

EXPONENS

SIEGE SOCIAL : 20, RUE BRUNEL – 75017 PARIS

TEL : +33 (0) 1 85 34 16 66 - FAX : +33 (0) 1 85 34 16 70

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CAPITAL DE 5 200 000 EUROS – RCS PARIS 351 329 503

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

ARGAN S.A.

Comptes annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2016*

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ARGAN SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participation et des immeubles de la société.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

ARGAN S.A.

Comptes annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2016*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 27 février 2017

Les commissaires aux comptes

EXPONENS



Yvan CORBIC

MAZARS



Odile COULAUD

SA ARGAN
ETATS FINANCIERS
Au 31 décembre 2016

10 Rue Beffroy
92200 NEUILLY SUR SEINE

Siret : 39343060800033

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2016	Net 31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	30 264	14 952	15 312	3 496
Fonds commercial (1)	4 236 043	72 508	4 163 535	4 163 535
Autres immobilisations incorporelles				
Avancés et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	64 760 949		64 760 949	61 518 381
Constructions	342 658 943	79 999 194	262 659 749	226 918 801
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	851 866	444 378	407 487	382 851
Immobilisations corporelles en cours	3 054 106		3 054 106	29 919 437
Avances et acomptes	339 801		339 801	931 650
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 971 130		34 971 130	34 966 140
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	56 314 886		56 314 886	56 956 997
Autres immobilisations financières	2 823 408		2 823 408	518 057
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	510 041 396	80 531 033	429 510 363	416 279 345
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	66 435		66 435	28 994
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	20 795 758		20 795 758	11 875 284
Autres créances	15 441 011		15 441 011	3 740 122
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	19 088 826		19 088 826	16 614 470
Disponibilités	13 928 306		13 928 306	6 549 810
Charges constatées d'avance (3)	988 516		988 516	1 054 638
TOTAL ACTIF CIRCULANT	70 308 852		70 308 852	39 863 319
Frais d'émission d'emprunt à étaler	558 440		558 440	901 030
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	580 908 688	80 531 033	500 377 655	457 043 694
(1) Dont droit au bail			3 531 802	3 531 802
(2) Dont à moins d'un an (brut)			5 377 263	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			7 214 798	

BILAN PASSIF

	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES		
Capital	28 957 898	28 397 756
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	25 808 110	33 387 186
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 895 790	2 839 776
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 927	2 828
Report à nouveau	-6 865 678	-6 592 558
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	5 960 484	-275 947
Subventions d'investissement	268 219	444 639
Provisions réglementées	891 019	741 266
TOTAL CAPITAUX PROPRES	57 918 769	58 944 945
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	65 000 000	65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	291 052 008	273 839 231
Emprunts et dettes financières diverses (3)	49 887 950	28 405 056
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 710 002	2 727 658
Dettes fiscales et sociales	4 011 158	2 878 348
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 814 552	6 319 436
Autres dettes	312 016	163 219
Produits constatés d'avance	20 671 200	18 765 800
TOTAL DETTES (1)	442 458 886	398 098 749
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	500 377 655	457 043 694
(1) Dont à plus d'un an (a)	340 777 078	315 088 846
(1) Dont à moins d'un an (a)	101 681 808	
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 118	3 267 168
(3) Dont emprunts participatifs	600 000	1 200 000
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTES DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				9 431
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	81 694 109		81 694 109	76 270 837
Chiffre d'affaires net	81 694 109		81 694 109	76 280 268
Production stockée				
Production immobilisée			51 888 636	28 133 834
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			5 883 315	2 506 479
Autres produits			275	6 193
Total produits d'exploitation (I)			139 466 336	106 926 774
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)			95 378 130	70 122 909
Impôts, taxes et versements assimilés			12 256 536	10 678 391
Salaires et traitements			1 587 125	1 435 100
Charges sociales			807 362	668 957
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 734 403	13 232 684
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			309 369	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				24 417
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			205 563	43 130
Total charges d'exploitation (II)			125 278 488	96 205 588
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			14 187 848	10 721 186
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)				1 700 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			736 352	864 711
Autres intérêts et produits assimilés (3)			370 413	460 086
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			21 081	16 943
Total produits financiers (V)			1 127 846	3 041 740
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			19 303 765	15 432 281
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			19 303 765	15 432 281
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-18 175 919	-12 390 541
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-3 988 071	-1 669 354

COMPTES DE RESULTAT

	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	28 785	433 405
Sur opérations en capital	51 591 565	11 904 394
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	51 620 350	12 337 799
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	668	2 135
Sur opérations en capital	41 521 375	10 792 504
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	149 752	149 752
Total charges exceptionnelles (VIII)	41 671 796	10 944 392
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	9 948 555	1 393 407
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	192 214 532	122 306 313
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	186 254 048	122 582 261
BENEFICE OU PERTE	5 960 484	-275 947
<i>(a) Y compris :</i>		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	34 693 275	33 828 553
(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	22 051	11 742

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016, dont le total est de 500 377 655 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 5 960 484 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2016 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2016 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, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 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.

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
- * 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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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 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, le cas échéant.

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.

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.

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 : 28.397.756 euros

Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

Fin janvier, la société ARGAN a cédé un portefeuille de 4 plateformes logistiques, représentant 100.000 m² pour un total de loyers annuels d'environ 5 M€.

Dans le même temps, elle a mis en loyer une plateforme de 11.000 m², louée à Simply Market, filiale du groupe AUCHAN, située à Cergy-Pontoise (95) et louée pour 12 ans fermes. Cette plateforme, destinée aux produits frais, est équipée d'une production de froid assurant des températures comprises entre 2 et 8°C.

Fin juin, elle a cédé sa plateforme située à Briare (45), d'une surface de 15.000 m².

Fin juillet, la société a procédé à la livraison d'une messagerie de 5.000 m² à DPD, filiale du groupe La Poste (anciennement Exapaq), louée pour 11 ans fermes et située à Trappes (78).

Début Août, elle a livré une plateforme de 13.000 m² à Recall, filiale du groupe Iron Mountain leader mondial de l'archivage, louée pour 12 ans fermes et située à Trappes (78).

Fin septembre, ARGAN a mis en loyer une plateforme de 12.000 m² à La Maison du Whisky, louée pour 9 ans fermes et située à Cergy-Pontoise (95), extensible à 30.000 m² et qui formera avec la plateforme voisine de Simply Market un ensemble de 41.000 m². Dans le même temps, elle a livré l'extension de 6.000 m² de la plateforme XXL située à Dijon (21), louée à FM Logistic, qui passe ainsi de 72.000 m² à 78.000 m².

Fin octobre, elle a procédé à la livraison de l'extension de 18.000 m² de la plateforme XXL située à Valenciennes (59), louée pour 12 ans fermes à Décathlon, qui passe ainsi de 57.000 m² à 75.000 m².

Fin décembre, la société a acquis une messagerie de 12.800 m² louée 12 ans fermes à DHL et située à Lognes (77) ainsi qu'une plateforme tri-température (produits secs à température ambiante, produits frais entre 2 et 8°C, produits surgelés à -25°C) de 5.200 m² louée pour 9 ans fermes au groupe Pomona et située à Valenton (94)

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	4 436 206		200 163	4 236 043
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	13 714	16 550		30 264
Immobilisations incorporelles	4 449 921	16 550	200 163	4 266 308
- Terrains	61 518 381	5 800 500	2 557 931	64 760 949
- Constructions sur soi propre	267 944 523	87 204 419	41 177 076	313 971 866
- Constructions sur soi d'autrui	28 319 775	367 302		28 687 077
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	340 645	13 800		354 445
- Matériel de transport	279 129	124 028	26 000	377 157
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	113 672	17 710	11 117	120 264
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	29 919 437	19 176 648	46 041 979	3 054 106
- Avances et acomptes	931 650	119 561	711 411	339 801
Immobilisations corporelles	389 367 212	112 823 968	90 525 515	411 665 664
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 966 140	4 990		34 971 130
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	57 475 054	6 605 612	4 942 372	59 138 294
Immobilisations financières	92 441 194	6 610 602	4 942 372	94 109 424
ACTIF IMMOBILISE	486 258 327	119 451 120	95 668 050	510 041 396

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	16 550	112 823 968	6 610 602	119 451 120
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	16 550	112 823 968	6 610 602	119 451 120
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		46 753 390		46 753 390
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	200 163	43 772 125	4 942 372	48 914 660
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	200 163	90 525 515	4 942 372	95 668 050

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	48 492 637	100,00	22 154 399
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	10 000	49,90	

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			
- 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	10 218	4 733		14 952
Immobilisations incorporelles	10 218	4 733		14 952
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	62 208 278	12 952 758	2 430 849	72 730 187
- Constructions sur sol d'autrui	4 655 863	1 320 245		5 976 107
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	193 401	42 529		235 929
- Matériel de transport	86 353	57 055	9 175	134 233
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	70 841	14 493	11 118	74 216
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	67 214 735	14 387 080	2 451 142	79 150 673
ACTIF IMMOBILISE	67 224 954	14 391 813	2 451 142	79 165 625

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 96 363 579 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	56 314 886	5 377 263	50 937 623
Autres	2 823 408		2 823 408
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	20 795 758	20 795 758	
Autres	15 441 011	8 226 213	7 214 798
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	988 516	988 516	
Total	96 363 579	35 387 750	60 975 829
Prêts accordés en cours d'exercice	4 300 261		
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 942 372		

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	1 986 940
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	9 840
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	50 072
PRODUITS A RECEVOIR	281 006
INTERETS COURUS SUR VMP	60
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	212 337
Total	2 540 255

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 28 957 898,00 euros décomposé en 14 478 949 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	14 198 878	2,00
Titres émis pendant l'exercice	280 071	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	14 478 949	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	741 266	149 752		891 019
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	741 266	149 752		891 019
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		149 752		

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 442 458 886 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 (*)	65 000 000		65 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 118	1 118		
- à plus de 1 an à l'origine	291 050 890	22 448 648	127 276 191	141 326 051
Emprunts et dettes financières divers (*)	7 774 836	600 000		7 174 836
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 710 002	2 710 002		
Dettes fiscales et sociales	4 011 158	4 011 158		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 814 552	8 814 552		
Autres dettes (**)	42 425 130	42 425 130		
Produits constatés d'avance	20 671 200	20 671 200		
Total	442 458 886	101 681 808	192 276 191	148 500 887
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	62 181 437			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	42 249 493			
(**) Dont envers les groupes et associés	42 113 114			

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	2 162 414
FOURNISSEURS D IMMO. FNP	4 480 055
INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS	1 808 866
PROV CONGES PAYES	90 013
PROV CHARGES S/CP	44 355
ETAT - PROVISIONS DIVERSES	87 946
ETAT - PROVISION ORGANIC SUR CA	91 500
ETAT - PROVISION TVTS	4 190
ETAT - TAXES FPC + APPRENTISSAGE	21 299
ETAT - RETENUE K MOBILIERS	2 129
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	297 420
CHARGES A PAYER	10 879
Total	9 101 065

Autres informations

NOTES SUR LE BILAN

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	34 966 139	4 990
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Total Immobilisations	34 966 139	4 990
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	42 113 114	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total Dettes	42 113 114	

NOTES SUR LE BILAN

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	988 516		
Total	988 516		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATEES D AVANCE	19 800 105		
PCA ETALEMENT SURLOYER GONESSE	36 906		
PCA ETALEMENT SURLOYER FERRIERES	133 821		
PCA ETALEMENT SURLOYER CAHORS	80 818		
PCA ETALEMENT SURLOYER ROUVIGNIES	619 551		
Total	20 671 200		

ARGAN variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
CAPITAL	28 397 756,00	560 142,00		28 957 898,00
PRIMES D'EMISSION	33 387 185,87	2 003 055,18	12 582 130,84	22 808 110,21
PRIMES DE FUSION	0,00			0,00
PRIMES D'APPORT	0,00			0,00
RESERVE LEGALE	2 839 775,60	56 014,20		2 895 789,80
AUTRES RESERVES	2 827,95	2 926,88	2 827,95	2 926,88
REPORT A NOUVEAU	-6 592 558,42		273 119,20	-6 865 677,62
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	0,00	5 960 483,73		5 960 483,73
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	-275 947,15	275 947,15		0,00
	57 759 039,85	8 858 569,14	12 858 077,99	53 759 531,00

L'assemblée générale mixte du 24/03/2016 a :

- affecté la perte de l'exercice 2015 en Report à nouveau pour 273 119,20€ et en Autres Réserves pour 2 827,95€ ;
- décidé le prélevement de 12 504 516,84€ sur le compte prime d'émission;
- décidé la distribution d'un dividende de 0,88€ par actions, soit 12 504 516,84€.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2016, la société Argan détient 3 172 actions d'autocontrôle soit au moins 0,02% du capital.

La valeur des actions est de 77 746€ 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 25 162 achats et 24 584 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 2013, 10 800 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 21 janvier 2016 a constaté l'augmentation du capital. La contribution patronnale versée à cette occasion s'élève à 128 810 €.

Au titre de l'exercice 2014, 9 600 actions gratuites seront attribuées.

Au titre de l'exercice 2015, 19 595 actions gratuites seront attribuées.

Compte tenu qu'il s'agit d'actions à émettre, aucune charge n'a été comptabilisée dans les comptes sociaux 2016 à ce titre.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2016
LOYERS	65 897 256
REDEVANCES DE GESTION	16 553
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	217 845
REFACTURATION DES CHARGES	15 562 354
LOCATIONS DIVERSES	100
TOTAL	81 694 109

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 73 904 euros

Montant comptabilisé au titre des services autres que la certification des comptes : 7 500€

Parties liées

Liste des transactions significatives

Transactions effectuées avec des parties liées qui ne sont pas conclues aux conditions normales de marché.

- Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 22 051

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 22 051 euros

Charges et Produits exceptionnels

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	41 521 148	
Autres charges	227	
Amortissements dérogatoires	149 752	
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices		28 258
Produits des cessions d'éléments d'actif		51 415 145
Subventions d'investissement virées au résultat		176 419
Produits sur exercices antérieurs		527
Charges sur exercices antérieurs	668	
TOTAL	41 671 796	51 620 350

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 17 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	14	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	3	
Ouvriers		
Total	17	

Informations sur les dirigeants:

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 563 422€.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 109 216€ décomposé de la manière suivante:

- Jetons de présence: 39 220€
- Indemnité du président: 69 996€

Engagements financiers

Engagements donnés

AUTRES INFORMATIONS

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Avals et cautions</i>	2 960 787
Avals et cautions	2 960 787
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	403 249 050
<i>COUVERTURE DE TAUX/SWAP</i>	185 165 000
<i>COUVERTRE DE TAUX/TUNNEL</i>	345 392 000
Autres engagements donnés	530 557 000
Total	936 766 837
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		513 569 084			513 569 084
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		167 477 340			167 477 340
Exercice		34 715 810			34 715 810
Redevances payées		202 193 150			202 193 150
A un an au plus		36 491 724			36 491 724
A plus d'un an et cinq ans au plus		150 623 816			150 623 816
A plus de cinq ans		167 718 279			167 718 279
Redevances restant à payer		354 833 819			354 833 819
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		48 415 231			48 415 231
Valeur résiduelle		48 415 231			48 415 231
Montant pris en charge dans l'exercice		34 693 275			34 693 275

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

- 2017: 628K€
- 2018: 1 020K€
- 2019: 1 313K€

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

Au titre de l'exercice 2016, 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 185 165K€ (SWAP) et 345 392K€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2016.

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-1		Exercice N		Exercice N-1	
Location	903 046		-343 496		559 550		531 573	
Plus-values de cession	9 893 823		-3 763 366		6 130 457		0	
Dividendes	0		0		0		0	
Résultat exonéré avant imputation déficit	10 796 869		-4 106 862		6 690 007		4 209 847	
Déficit imputé	4 106 862							
Résultat exonéré après imputation déficit	6 690 007							
Résultat imposable	-24 303							
Résultat comptable	5 960 484							

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

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

Suivi du déficit fiscal SIIC :

Exercice 31/12/2009 :	11 501 455 €
Exercice 31/12/2010 :	-2 946 820 €
Exercice 31/12/2011 :	3 487 325 €
Exercice 31/12/2012 :	-1 030 327 €
Exercice 31/12/2013 :	-2 083 125 €
Exercice 31/12/2014 :	-2 511 849 €
Exercice 31/12/2015 :	-2 309 997 €
Déficit fiscal reportable au 31/12/2015 :	4 106 862 €

Résultat 2015 imputé sur déficit antérieur
Solde déficit à reporter

-4 106 862 €
0 €

Degré d'exposition aux risques du marché

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2016	Juste valeur au 31.12.2015	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	-3 150	-15 195	12 045	2 905	2 014	7 125
Caps et tunnels	683	-3 320	4 003	2 042	-263	2 224
Amortissements soulte			0	276		-276
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-2 467	-18 515	16 048	5 223	1 751	9 073
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-11 540	-15 305	3 765			
<i>Dont contrepartie résultat</i>		-3 210	3 210			
<i>Dont contrepartie soulte</i>	9 073		9 073			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2016			Montant au 31.12.2015		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	77 600	111 876	165 366	88 087	105 945	140 451
Dette Location financement	13 900	158 548	145 676	15 002	162 736	143 684
Swap Macro		58 253	-58 253		65 069	-65 069
CAP Macro					176 319	-176 319
Tunnel Swap Macro		201 881	-201 881			
Dettes Financières	91 500	530 558	50 908	103 089	510 069	42 747
Total		672 966			655 905	

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 un tunnel, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable.

Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

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

ARGAN a restructuré sur l'exercice son portefeuille d'instruments financiers. Dans un premier temps, la société a remboursé ses anciens contrats pour un montant de 12 836KE dont 9 349KE constituant une soulte amortie sur la durée résiduelle des contrats; puis, dans un second temps, souscrit à un ensemble de « Tunnels » dont la prime est nulle.