

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital
de 44.507.874 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

EXPONENS

MAZARS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société Argan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation du portefeuille immobilier

(Note « Règles et méthodes comptables », paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier », et notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 1 644 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 90% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Les actifs corporels sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué 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 portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer, à chaque arrêté semestriel, la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement, et des dépenses d'investissements.

Cette évaluation peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée par l'Expert Immobilier indépendant est inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les

principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2019 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels.

ARGAN

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2019

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Autres informations

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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ARGAN par votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Mazars était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 11^{ème} année, dont respectivement 12^{ème} et 11^{ème} année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

ARGAN

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2019

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

ARGAN

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2019

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 7 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS



YVAN CORBIC

MAZARS



JEAN-MAURICE EL NOUCHI

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	77 838	59 612	18 226	26 857
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	232 419 865		232 419 865	121 125 917
Constructions	1 183 482 557	128 044 603	1 055 437 954	455 849 304
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 770 891	719 252	315 051 639	739 191
Immobilisations corporelles en cours	40 301 008		40 301 008	40 674 337
Avances et acomptes	689 329		689 329	550 922
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 976 230		34 976 230	34 976 230
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	35 128 893		35 128 893	40 017 453
Autres immobilisations financières	437 946		437 946	2 577 684
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 864 903 698	128 823 467	1 736 080 232	718 157 036
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	72 983		72 983	80 528
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	40 816 257		40 816 257	17 456 092
Autres créances	27 441 404		27 441 404	17 645 825
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	6 074 758		6 074 758	7 682 264
Disponibilités	10 664 086		10 664 086	18 096 802
Charges constatées d'avance (3)	959 739		959 739	972 496
TOTAL ACTIF CIRCULANT	86 029 228		86 029 228	61 934 005
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 371 760		2 371 760	2 361 470
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 953 304 685	128 823 467	1 824 481 219	782 452 511
(1) Dont droit au bail			21 459 988	21 459 988
(2) Dont à moins d'un an (brut)			5 015 279	4 888 560
(3) Dont à plus d'un an (brut)			3 147 748	3 483 719

BILAN PASSIF

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	44 423 938	32 755 266
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	331 656 395	52 721 540
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 324 595	3 275 527
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	3 483	1 891
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4 547 427	21 401 908
Subventions d'investissement	477 975	212 817
Provisions réglementées	3 070 143	2 130 874
TOTAL CAPITAUX PROPRES	387 503 955	112 499 822
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	155 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 136 878 682	385 028 611
Emprunts et dettes financières diverses (3)	42 784 872	65 527 090
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 265 223	4 659 807
Dettes fiscales et sociales	9 020 367	4 875 951
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 524 619	20 529 710
Autres dettes	1 286 925	7 928 681
Produits constatés d'avance	43 216 576	25 875 572
TOTAL DETTES (1)	1 436 977 263	669 425 423
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 824 481 219	782 452 511
(1) Dont à plus d'un an (a)	651 133 747	578 609 521
(1) Dont à moins d'un an (a)	785 843 516	90 815 902
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	57 575	55 760
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	108 965 651		108 965 651	104 941 799
Chiffre d'affaires net	108 965 651		108 965 651	104 941 799
Production stockée				
Production immobilisée			107 682 010	66 864 353
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 827 445	3 647 407
Autres produits			265 892	418
Total produits d'exploitation (I)			220 740 998	175 453 977
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)			175 998 660	115 830 280
Impôts, taxes et versements assimilés			18 041 730	16 615 992
Salaires et traitements			3 034 473	2 780 493
Charges sociales			1 207 057	1 209 288
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			27 360 496	23 987 148
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			499 267	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			110 112	100 400
Total charges d'exploitation (II)			226 251 795	160 523 600
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-5 510 797	14 930 377
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			5 535 145	2 661 235
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			19 400 000	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			403 746	470 167
Autres intérêts et produits assimilés (3)			178 392	272 059
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			3 823	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			73 922	14 689
Total produits financiers (V)			20 059 882	756 916
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				3 823
Intérêts et charges assimilées (4)			15 260 937	16 200 273
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			15 260 937	16 204 096
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			4 798 944	-15 447 180
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			4 823 292	2 144 432

COMPTES DE RESULTAT

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 651 148	97
Sur opérations en capital	311 121	64 483 701
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	527 266	
Total produits exceptionnels (VII)	2 489 536	64 483 798
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	668 104	
Sur opérations en capital	1 125 174	42 041 517
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	939 879	1 491 208
Total charges exceptionnelles (VIII)	2 733 156	43 532 725
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-243 620	20 951 073
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	32 245	1 693 597
Total des produits (I+III+V+VII)	248 825 560	243 355 926
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	244 278 134	221 954 018
BENEFICE OU PERTE	4 547 427	21 401 908
<i>(a) Y compris :</i>		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	35 857 133	36 031 730
(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	56 827	75 387

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 1 824 481 219 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 4 547 427 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/01/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1er janvier 2019.

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.

Conformément au PCG (art. 745-5), les malis techniques sont affectés aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Les malis techniques issues des transmissions universelles du patrimoine des SCI du périmètre CARGO ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminées par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Le mali technique issu de la fusion de la SAS PORTIMMO dans ARGAN SA a été affecté à l'actif immobilier.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Au 31 décembre 2019, 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 314 917 764€.

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 :

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

- Bureaux :
 - * Structure : 60 ans
 - * Façades : 30 ans
 - * Equipements : 20 ans
 - * Aménagements : 10 ans

- Autres immobilisations :
 - * Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 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

Le portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement par Argan SA 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, 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.

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte s'il y a lieu la valeur d'expertise des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

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 : 44.423.938 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

Le 14 mai 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SAS PORTIMMO, propriétaire d'une plateforme de messagerie de 8 200 m² et d'un immeuble de bureaux indépendant de 3 500 m², situés à Gennevilliers (92) et loués pour 10 ans fermes à DSV Road, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique.

La SAS PORTIMMO a été fusionnée au cours de l'exercice dans la société ARGAN avec effet rétroactif comptable au 1er janvier 2019.

En juin, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 65 000 m² (incluant la mezzanine) située à Fleury-Mérogis (91), louée pour 12 ans fermes à Casino, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.

En juin, ARGAN a livré une plateforme de 34 000 m² située à Pusignan, près de Lyon (69), louée pour 9 ans fermes à Tereva, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.

Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. Cette dernière et ses 22 filiales détiennent 22 plateformes logistiques premium louées au groupe Carrefour sur des durées fermes moyennes de 6 ans et représentant 1 085 000 m².

L'acquisition de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS a été réalisée en partie sous forme d'une opération d'apport en nature des actions de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS à la société ARGAN. Ceci a engendré une augmentation de capital de 11 177 988 euros et une prime d'apport de 268 271 737 euros.

La SCI CARGO PROPERTY ASSETS et ses 22 filiales ont réalisé une transmission universelle de leur patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre 2019 et au 31 décembre 2019.

En novembre, ARGAN a mis en loyer une plateforme réfrigérée de 21 000 m² située à Niort / La Crèche (79). Cette plateforme est louée pour 12 ans fermes à Eurial, branche lait d'Agrial, deuxième coopérative laitière française.

En décembre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m² située à Albon (26) à 60 km au sud de Lyon et louée pour 7 ans fermes à Nutrition et Santé, leader européen de l'alimentation diététique et biologique.

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	228 591	9 107	707	236 991
Immobilisations incorporelles	21 688 579	9 107	707	21 696 979
- Terrains	121 125 917	111 564 373	270 426	232 419 865
- Constructions sur sol propre	493 539 267	624 940 769	8 651 000	1 109 829 036
- Constructions sur sol d'autrui	63 544 996	10 108 526		73 653 521
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	73 500	19 305		92 805
- Matériel de transport	407 895	215 254	63 444	559 704
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	168 492	37 196	5 070	200 618
- Emballages récupérables et divers	389 194	314 528 570		314 917 764
- Immobilisations corporelles en cours	40 674 337	61 749 172	62 122 501	40 301 008
- Avances et acomptes	550 922	199 175	60 768	689 329
Immobilisations corporelles	720 474 520	1 123 362 340	71 173 209	1 772 663 650
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 976 230	938 722 952	938 722 952	34 976 230
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	42 595 137	160 962	7 189 260	35 566 839
Immobilisations financières	77 571 367	938 883 914	945 912 212	70 543 069
ACTIF IMMOBILISE	819 734 466	2 062 255 361	1 017 086 128	1 864 903 698

La ligne "Emballages récupérables et divers" comprend uniquement les malis de fusion sur actifs corporels.

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		70 754 428		70 754 428
Virements de l'actif circulant			160 962	160 962
Acquisitions	9 107	117 433 719	938 722 952	1 056 165 778
Apports		935 174 193		935 174 193
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	9 107	1 123 362 340	938 883 914	2 062 255 361
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		70 754 428		70 754 428
Virements vers l'actif circulant			7 189 260	7 189 260
Cessions	707	418 781		419 488
Scissions			938 722 952	938 722 952
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	707	71 173 209	945 912 212	1 017 085 421

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	34 041 103	100,00	64 880
AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-1 201	51,00	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	2 142 851	49,90	2 142 851

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			19400000
- 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	42 581	17 738	707	59 612
Immobilisations incorporelles	42 581	17 738	707	59 612
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	90 334 700	23 068 285		113 402 984
- Constructions sur sol d'autrui	10 475 478	3 304 714		13 780 191
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers		989		989
- Matériel de transport	222 692	96 952	45 791	273 853
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	65 742	31 577	5 070	92 250
- Emballages récupérables et divers	11 455	278 084		289 539
Immobilisations corporelles	101 110 067	26 780 601	50 861	127 839 806
ACTIF IMMOBILISE	101 152 649	26 798 339	51 568	127 899 419

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 104 784 239 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	35 128 893	5 015 279	30 113 614
Autres	437 946		437 946
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	40 816 257	40 816 257	
Autres	27 441 404	24 293 656	3 147 748
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	959 739	959 739	
Total	104 784 239	71 084 931	33 699 308
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 888 560		

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	698 609
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	14 795
PRODUITS A RECEVOIR	289 755
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	351 540
Total	1 354 698

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	424 781	499 267		924 048
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières	3 823		3 823	
Total	428 603	499 267	3 823	924 048

Répartition des dotations et reprises :

Exploitation	499 267		
Financières			3 823
Exceptionnelles			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 44 423 938,00 euros décomposé en 22 211 969 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 377 633	2,00
Titres émis pendant l'exercice	5 834 336	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	22 211 969	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	2 130 874	939 269		3 070 143
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	2 130 874	939 269		3 070 143

Répartition des dotations et reprises :

Exploitation	
Financières	
Exceptionnelles	939 269

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 1 436 977 263 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	57 575	57 575		
- à plus de 1 an à l'origine	1 136 821 107	681 476 556	225 292 669	230 051 882
Emprunts et dettes financières divers (*)	7 839 410	1 995 675	2 382 568	3 461 167
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 265 223	22 265 223		
Dettes fiscales et sociales	9 020 367	9 020 367		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 524 619	26 524 619		
Autres dettes (**)	36 232 386	1 286 925	34 945 461	
Produits constatés d'avance	43 216 576	43 216 576		
Total	1 436 977 263	785 843 516	417 620 698	233 513 049
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	780 793 955			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	27 990 694			
(**) Dont envers les groupes et associés	34 945 462			

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	21 961 585
FOURNISSEURS D IMMO. FNP	17 349 482
INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS	5 354 980
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	57 575
PROV CONGES PAYES	165 048
PROV CHARGES S/CP	80 639
AUTRES CHARGES SOCIALES A PAYER	2 863
ETAT - PROVISIONS DIVERSES	478 084
ETAT - PROVISION ORGANIC SUR CA	160 000
ETAT - PROVISION TVTS	15 640
ETAT - TAXES FPC + APPRENTISSAGE	7 324
ETAT - RETENUE K MOBILIERES	7 500
ETAT - RETENUE A LA SOURCE	1 024
ETAT - AUTRES TAXES A PAYER	160 116
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	397 051
CHARGES A PAYER	10 879
Total	46 209 790

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	959 739		
Total	959 739		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	42 684 351		
PCA ETALEMENT SURLOYER GONESSE			
PCA ETALEMENT SURLOYER TRAPPES	152 926		
PCA ETALEMENT SURLOYER ATHIS-MONS	184 416		
PCA ETALEMENT SURLOYER ROUVIGNIES D	194 883		
Total	43 216 576		

Suivi des maills techniques 2019

Conformément au PCG (art. 745-5), ARGAN a affecté les maills techniques aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Concernant les maills techniques issues des TUP des SCI du périmètre Cargo ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminés par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Concernant le maill issu de la fusion de Portimmo dans ARGAN SA, le maill a été affecté à l'actif immobilier.

En Euros	Immobilisations				Amortissements				VNC
	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	31/12/2019
Capri Ardenay		37 543 085		37 543 085					37 543 085
Capri Adonea		22 392 837		22 392 837					22 392 837
Capri Luneville		24 738 394		24 738 394					24 738 394
Capri Liscoux		15 718 507		15 718 507					15 718 507
Capri Aulnay		22 557 847		22 557 847					22 557 847
Capri Bourges		16 131 981		16 131 981					16 131 981
Capri Vendin		24 768 311		24 768 311					24 768 311
Capri Epoux-Bézu		14 609 560		14 609 560					14 609 560
Capri Bagé La Ville		17 383 955		17 383 955					17 383 955
Capri Savigny sur Claisis		13 639 492		13 639 492					13 639 492
Capri Chérel		15 929 501		15 929 501					15 929 501
Capri Crépy		8 510 305		8 510 305					8 510 305
Capri Bily		9 133 660		9 133 660					9 133 660
Capri La Coumeuve		12 167 584		12 167 584					12 167 584
Capri Combs La Ville		8 156 855		8 156 855					8 156 855
Capri Brie Comte Robert		13 819 739		13 819 739					13 819 739
Capri Plaisance du Touch		7 790 738		7 790 738					7 790 738
Capri Libenne		5 032 198		5 032 198					5 032 198
Capri Celles		8 415 685		8 415 685					8 415 685
Capri Saint Quentin Fallavier		4 252 208		4 252 208					4 252 208
Capri Ban de Bologne		3 744 056		3 744 056					3 744 056
Capri Plozragan		1 014 812		1 014 812					1 014 812
Sous-total Cargo	0	307 447 307	0	307 447 307	0	0	0	0	307 447 307
ImmoNourian	275 345			275 345					275 345
ImmoCédex	72 508			72 508	6 592	3 290		9 887	62 621
ImmoPHASSE	41 341			41 341	4 884	2 432		7 316	34 025
Portimmo (Derivatives)		7 081 263		7 081 263		272 356		272 356	6 808 907
Total Maills techniques	399 194	314 528 570	0	314 917 764	11 455	278 684	0	289 539	314 628 225

Variation des capitaux propres 2019

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	31/12/2018	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 21/03/2019)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 21/03/19	Rémunération de l'apport en nature des actions de la SCI Cargo	Résultat 31/12/2019	31/12/2019
Capital social	32 755 266		490 684	11 177 988		44 423 938
Prime d'émission	15 704 590	-706 005	11 369 148			26 367 733
Prime d'apport	37 016 950			268 271 712		305 288 662
Réserve légale	3 275 527		49 068			3 324 595
Autres réserves	1 891	-1 891	3 483			3 483
Report à nouveau	0					0
Résultat de l'exercice 31/12/2018	21 401 908	-21 401 908				0
Résultat de l'exercice 31/12/2019	0				4 547 427	4 547 427
Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires	110 156 131	-22 109 804	11 912 383	279 449 700	4 547 427	383 955 837

L'assemblée générale mixte du 21/03/2019 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2018 à la distribution de dividende pour 21 401 908,13€ ;
- décidé le prélèvement de 706 005,4€ sur le compte prime d'émission ;
- décidé le prélèvement de 1 891,08€ sur le compte Autres réserves ;
- décidé la distribution d'un dividende de 1,35€ par actions, soit 22 109 804,55€.

Le directoire du 21/03/2019 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- le paiement en actions pour un montant de 11 908 901€ ;
- le paiement cash pour un montant de 10 200 904,55€.

L'assemblée générale mixte du 15/10/2019 a approuvé l'apport en nature des 22 737 976 parts sociales de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. Cet apport est rémunéré en actions ordinaires nouvelles Argan émises aux prix unitaire de 50€.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2019, la société Argan détient 1 053 actions d'autocontrôle soit moins de 0,001% du capital.

La valeur des actions est de 73 731€ 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 4 541 achats et 7 698 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 1 an. 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 1 an.

Le 20 juillet 2016, le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, qui a été mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2019, le Directoire a attribué en une seule fois 41 968 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2019
LOYERS	87 747 153
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	
REDEVANCES DE GESTION	
REFACTURATION DES CHARGES	21 218 498
LOCATIONS DIVERSES	
COMMISSIONS ET COURTAGES	
TOTAL	108 965 651

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 143 200 euros

Honoraire des autres services : 95 000 euros

Les honoraires autres que la certification des comptes 2019 concernent les travaux spécifiques effectués dans le cadre de l'opération d'acquisition de CARGO PROPERTY ASSETS (Document E, pro-forma, actualisation de l'URD,...).

Parties liées

Montant compris dans les charges financières :

- avec IMMO CBI pour un montant de 27 541€,
- avec CARGO PLAISANCE DU TOUCH, filiale de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS, pour un montant de 1 345€,
- avec SCCV Nantour pour un montant de 27 941€.

Charges et Produits exceptionnels

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	3 215	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	664 889	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 125 174	
Amortissements des immobilisations	610	
Amortissements dérogatoires	939 269	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 485 146
Produits des cessions d'éléments d'actif		283 420
Subventions d'investissement virées au résultat		27 701
Provisions pour risques et charges		527 266
Produits sur exercices antérieurs		166 002
TOTAL	2 733 156	2 489 535

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	4 823 292	32 245	4 791 047
+ Résultat exceptionnel	-243 620		-243 620
- Participations des salariés			
Résultat comptable	4 579 672	32 245	4 547 427

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2019 relève du régime non SIIC.

AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

La société a finalisé en janvier 2020 la mise en place de prêts long-terme pour un montant total de 645 M€ et a remboursé concomitamment le prêt court-terme du même montant, lié à l'acquisition de l'opération Cargo.

Effectif

Effectif moyen du personnel : 25 personnes

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 22 personnes
- Employés : 3 personnes

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 928 513€.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 196 000€ décomposé de la manière suivante:

- Jetons de présence: 100 000€
- Indemnité du président: 96 000€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>AVALS ET CAUTIONS</i>	2 840 112
Avals et cautions	2 840 112
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	253 250 568
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	93 737 152
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	419 074 925
Autres engagements donnés	512 812 077
Total	768 902 757
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:

- 2020: 130K€
- 2022: 230K€
- 2023: 2 300K€
- 2027: 180K€

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

Au titre de l'exercice 2019, 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 93 737K€ (SWAP) et 419 075K€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2019.

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		230 567 637			230 567 637
Exercice		35 863 536			35 863 536
Redevances payées		266 431 173			266 431 173
A un an au plus		31 100 612			31 100 612
A plus d'un an et cinq ans au plus		124 038 462			124 038 462
A plus de cinq ans		53 376 261			53 376 261
Redevances restant à payer		208 515 335			208 515 335
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus		12 875 003			12 875 003
A plus de cinq ans		31 860 230			31 860 230
Valeur résiduelle		44 735 233			44 735 233
Montant pris en charge dans l'exercice		35 857 133			35 857 133

Décomposition du résultat et des obligations y afférentes 2019

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après les déficits	Obligations de distribution	
				N+1	N+2
Exercice N					
Location	-14 632 591		-14 632 591	0	
Plus-values de cession	-826 227		-826 227	0	0
Dividendes	19 400 000		19 400 000	3 941 182	
Résultat exonéré avant imputation déficit	3 941 182	0	3 941 182	3 941 182	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	3 941 182				
Résultat imposable	-30 323 059				
Résultat comptable	4 547 427				

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	Distributions effectuées en N	Obligations à reporter	
	3	4			3	4
N-1						
N-2						
N-3						
N-4						
N-5						
	0			0	0	0

Degré d'exposition aux risques du marché 2019

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31/12/19	Juste valeur au 31.12.2019	Juste valeur au 31.12.2018	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	93 737	-4 389	-1 317	-3 072	-3 072		3 779
Caps et tunnels de taux	419 075	-1 317	-210	-1 107		-1 107	1 452
Amortissements soulte				0	1 748		-1 748
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	512 812	-5 706	-1 527	-4 179	-1 324	-1 107	3 484

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019			Montant au 31.12.2018		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	927 255	181 063	171 584	204 548	153 313	169 644
Dette Location financement		90 540	147 082		100 300	164 044
Emprunts RCF	6 514		30	8 443		20
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		241 209	-241 209		268 489	-268 489
Dettes Financières	933 769	512 812	77 487	212 991	522 102	65 219
Total		1 524 068			800 312	

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 5%.

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.

