

ARGAN

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

EXPONENS

20 rue Brunel – 75017 PARIS

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE, MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

Capital de : 5 600 000 euros - RCS Paris 351 329 503

MAZARS SA

61 rue Henri Regnault – 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Tél : +33 (0)1 49 97 60 00 – Fax : +33 (0)1 49 97 60 01

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Capital de : 8 320 000 euros - RCS Nanterre B 784 824 153

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 44 618 454 €
Siège social : 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
R.C.S. : NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

ARGAN

Comptes annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2020*

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 l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

ARGAN

Comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2020

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l’audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l’état d’urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d’avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l’organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 1 867 millions d’euros au 31 décembre 2020, soit 91.8% 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.

ARGAN

Comptes annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2020*

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 2020 ;
- 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 ;

ARGAN

Comptes annuels

Exercice clos le

31 décembre 2020

- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

ARGAN

Comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2020

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

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 2020, le cabinet Mazars était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 13^{ème} année, dont respectivement 14^{ème} et 13^{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.

ARGAN

Comptes annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2020*

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 ;

ARGAN

Comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2020

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- 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 les 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 2020

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 10 février 2021

Les commissaires aux comptes

EXPONENS

Signé par
Nathalie LUTZ
Signature numérique de : Nathalie LUTZ
Date : 10-02-2021 14:30
Lieu : paris 17
34343134643436352d653465662d3465..

Nathalie LUTZ

MAZARS

Jean-Maurice EL NOUCHI

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
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	69 993	7 845	18 226
Fonds commercial (1)	19 173 063		19 173 063	21 459 988
Autres immobilisations incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	248 650 275		248 650 275	232 419 865
Constructions	1 373 523 900	169 409 435	1 204 114 465	1 055 437 954
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 737 140	11 716 547	304 020 593	315 051 639
Immobilisations corporelles en cours	108 990 391		108 990 391	40 301 008
Avances et acomptes	1 030 133		1 030 133	689 329
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	10 090		10 090	34 976 230
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	24 581 611		24 581 611	35 128 893
Autres immobilisations financières	454 495		454 495	437 946
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 092 388 091	181 195 976	1 911 192 115	1 736 080 232
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	72 055		72 055	72 983
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	42 948 832		42 948 832	40 816 257
Autres créances	33 683 284		33 683 284	27 441 404
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	238 621		238 621	6 074 758
Disponibilités	37 462 373		37 462 373	10 664 086
Charges constatées d'avance (3)	838 087		838 087	959 739
TOTAL ACTIF CIRCULANT	115 243 252		115 243 252	86 029 228
Frais d'émission d'emprunt à étaler	7 280 484		7 280 484	2 371 760
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	2 214 911 827	181 195 976	2 033 715 851	1 824 481 219
(1) Dont droit au bail			19 173 063	21 459 988
(2) Dont à moins d'un an (brut)			4 259 824	5 015 279
(3) Dont à plus d'un an (brut)			3 854 103	3 147 748

BILAN PASSIF

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	44 618 454	44 423 938
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	296 697 234	331 656 395
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	4 461 845	3 324 595
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 894	3 483
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 568 830	4 547 427
Subventions d'investissement	955 078	477 975
Provisions réglementées	3 862 111	3 070 143
TOTAL CAPITAUX PROPRES	353 166 446	387 503 955
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	155 000 000	155 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 386 639 309	1 136 878 682
Emprunts et dettes financières diverses (3)	10 558 204	42 784 872
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 894 436	22 265 223
Dettes fiscales et sociales	9 067 666	9 020 367
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37 399 330	26 524 619
Autres dettes	3 545 137	1 286 925
Produits constatés d'avance	46 445 323	43 216 576
TOTAL DETTES (1)	1 680 549 405	1 436 977 263
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2 033 715 851	1 824 481 219
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 463 276 153	651 133 747
(1) Dont à moins d'un an (a)	217 273 252	785 843 516
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	152 617	57 575
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	168 514 414		168 514 414	108 965 651
Chiffre d'affaires net	168 514 414		168 514 414	108 965 651
Production stockée				
Production immobilisée			138 761 239	107 682 010
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 937 641	3 827 445
Autres produits			17 593	265 892
Total produits d'exploitation (I)			312 230 887	220 740 998
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)			205 823 230	175 998 660
Impôts, taxes et versements assimilés			24 137 171	18 041 730
Salaires et traitements			3 160 515	3 034 473
Charges sociales			1 974 116	1 207 057
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			67 864 006	27 360 496
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			1 275 495	499 267
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			143 809	110 112
Total charges d'exploitation (II)			304 378 342	226 251 795
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			7 852 545	-5 510 797
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			1 037 367	5 535 145
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			91 445	19 400 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			315 581	403 746
Autres intérêts et produits assimilés (3)			37 380	178 392
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				3 823
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			20 362	73 922
Total produits financiers (V)			464 768	20 059 882
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			25 389 291	15 260 937
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			25 389 291	15 260 937
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-24 924 523	4 798 944
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-16 034 611	4 823 292

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	36 909	1 651 148
Sur opérations en capital	46 993 041	311 121
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	254 103	527 266
Total produits exceptionnels (VII)	47 284 053	2 489 536
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	186 096	668 104
Sur opérations en capital	27 423 793	1 125 174
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 046 071	939 879
Total charges exceptionnelles (VIII)	28 655 960	2 733 156
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	18 628 093	-243 620
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	24 652	32 245
Total des produits (I+III+V+VII)	361 017 074	248 825 560
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	358 448 244	244 278 134
BENEFICE OU PERTE	2 568 830	4 547 427
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	33 740 879	35 857 133
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	36 880	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs	261	
(3) Dont produits concernant les entités liées	17 366	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	14 611	56 827

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 2 033 715 851 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 568 830 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 18/01/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1er janvier 2020.

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 2020, 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 314 845 257€.

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 : 44.618.454 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIREN : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En 2020, ARGAN a livré 197 millions d'euros, représentant 180 000 m².

La société a livré au cours du 1^{er} semestre 2020 deux extensions aux plateformes logistiques SYSCO situées à Nantes et à Tours pour une surface additionnelle totale de plus de 5 000 m².

En août, ARGAN a mis en loyer une messagerie de 7.400 m² située sur la commune de Billy-Berclau, près de Lens (62), louée à DPD France, filiale de DPD Group, n°2 sur le marché européen de livraison de colis. Un volume attendu de 20.000 colis par jour sera traité à terme sur cette agence entièrement automatisée.

En septembre, la société a procédé à la livraison d'une plateforme frigorifique de 21.500 m² située à Vendenheim, près de Strasbourg (67), louée pour 9 ans fermes à AUCHAN et équipée d'une centrale photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation de l'exploitant. Située sur le site d'une ancienne raffinerie dont les sols ont été préalablement dépollués, la plateforme logistique vise une certification BREEAM Good.

En octobre, ARGAN a livré une nouvelle plateforme frigorifique de 17.200 m², située près de Tours, louée à AUCHAN pour une durée ferme de 9 ans. Cette plateforme est équipée d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 800 kWc installée en toiture et destinée à l'autoconsommation de l'exploitant. Cet entrepôt vise une certification BREEAM Good en phase d'exploitation.

En décembre, la société a fait l'acquisition de deux plateformes logistiques d'une surface totale de 128.000 m², louées aux groupes FM LOGISTIC, CORA et VIGNERON LOGISTIQUE pour des durées fermes moyennes résiduelles de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé en novembre 2020 à l'OPPCI Groupama Gan Logistics un portefeuille de trois plateformes logistiques d'une surface totale de 50.000 m².

L'année 2020 a été marquée également par la pandémie de Covid-19, une crise mondiale sans précédent. Durant cette période, la Société a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2^{ème} trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et peu d'impact sur les revenus de l'année 2020. La société a également accompagné ses locataires les plus impactés par la crise en accordant des facilités de règlement, en mensualisant notamment la facturation trimestrielle des loyers du 2^{ème} trimestre. A ce jour, un seul locataire, en procédure de sauvegarde, présente des retards de règlements (voir paragraphe 14. Créances clients). Enfin, en parallèle, la Société a sollicité et obtenu de ses principaux banquiers des reports de remboursement de deux échéances trimestrielles, lui permettant de conforter sa trésorerie.

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		2 286 925	19 173 063
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	236 991			236 991
Immobilisations incorporelles	21 696 979		2 286 925	19 410 055
- Terrains	232 419 865	21 569 476	5 339 066	248 650 275
- Constructions sur sol propre	1 109 829 036	216 329 000	35 491 028	1 290 667 008
- Constructions sur sol d'autrui	73 653 521	12 889 167	3 685 796	82 856 892
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	92 805			92 805
- Matériel de transport	559 704	36 516	25 500	570 721
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	200 618	29 253	1 513	228 358
- Emballages récupérables et divers	314 917 764		72 507	314 845 257
- Immobilisations corporelles en cours	40 301 008	107 788 709	39 099 327	108 990 391
- Avances et acomptes	689 329	620 958	280 154	1 030 133
Immobilisations corporelles	1 772 663 650	359 263 079	83 994 891	2 047 931 840
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	34 976 230		34 966 140	10 090
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	35 566 839	16 548	10 547 281	25 036 106
Immobilisations financières	70 543 069	16 548	45 513 421	25 046 196
ACTIF IMMOBILISE	1 864 903 698	359 279 627	131 795 237	2 092 388 091

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		42 793 269		42 793 269
Virements de l'actif circulant			16 548	16 548
Acquisitions		316 469 810		316 469 810
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		359 263 079	16 548	359 279 627
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		42 793 269		42 793 269
Virements vers l'actif circulant			10 547 281	10 547 281
Cessions	2 286 925	41 201 622		43 488 547
Scissions			34 966 140	34 966 140
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	2 286 925	83 994 891	45 513 421	129 508 312

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 %)				
AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-1 601	51,00	-547
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000		49,90	-526 893

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 %)	5 100	5 100			
- 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	59 612	10 381		69 993
Immobilisations incorporelles	59 612	10 381		69 993
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	113 402 984	53 071 024	14 646 449	151 827 559
- Constructions sur sol d'autrui	13 780 191	3 404 336	878 146	16 306 381
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	989	1 930		2 920
- Matériel de transport	273 853	97 972	23 404	348 421
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	92 250	38 180	1 512	128 917
- Emballages récupérables et divers	289 539	10 958 285	11 535	11 236 289
Immobilisations corporelles	127 839 806	67 571 727	15 561 046	179 850 487
ACTIF IMMOBILISE	127 899 419	67 582 108	15 561 046	179 920 480

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 102 506 309 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	24 581 611	4 259 824	20 321 787
Autres	454 495		454 495
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	42 948 832	42 561 910	386 922
Autres	33 683 284	30 216 103	3 467 181
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	838 087	838 087	
Total	102 506 309	77 875 924	24 630 385
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	5 911 362		

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	607 754
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	3 927
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	18 298
PRODUITS A RECEVOIR	132 659
Total	762 638

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	924 048	1 275 495	924 048	1 275 495
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	924 048	1 275 495	924 048	1 275 495
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		1 275 495	924 048	
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 44 618 454,00 euros décomposé en 22 309 227 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	22 211 969	2,00
Titres émis pendant l'exercice	97 258	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	22 309 227	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	3 070 143	1 046 071	254 103	3 862 111
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	3 070 143	1 046 071	254 103	3 862 111
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		1 046 071	254 103	

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 680 549 405 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	152 617	152 617		
- à plus de 1 an à l'origine	1 386 486 692	86 095 583	372 848 122	927 542 987
Emprunts et dettes financières divers (*)	10 558 204	2 673 160	2 360 793	5 524 251
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 894 436	31 894 436		
Dettes fiscales et sociales	9 067 666	9 067 666		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37 399 330	37 399 330		
Autres dettes (**)	3 545 137	3 545 137		
Produits constatés d'avance	46 445 323	46 445 323		
Total	1 680 549 405	217 273 252	530 208 915	933 067 238
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	988 879 722			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	741 413 399			
(**) Dont envers les groupes et associés				

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	19 098 439
FOURNISSEURS D IMMO. FNP	8 919 954
INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS	7 554 243
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	152 617
PROV CONGES PAYES	177 068
PROV CHARGES S/CP	92 684
ETAT - PROVISIONS DIVERSES	633 516
ETAT - PROVISION ORGANIC SUR CA	250 000
ETAT - PROVISION TVTS	20 544
ETAT - TAXES FPC + APPRENTISSAGE	3 870
ETAT - RETENUE K MOBILIERS	1 025
ETAT - RETENUE A LA SOURCE	1 408
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	730 016
Total	37 635 384

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	838 087		
Total	838 087		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	42 112 154		
PCA ETALEMENT SURLOYER CROISSY	13 433		
PCA ETALEMENT SURLOYER FLEVY	26 635		
PCA ETALEMENT SURLOYER TRAPPES	120 446		
PCA ETALEMENT SURLOYER ATHIS-MONS	165 338		
PCA ETALEMENT SURLOYER CHANCEAUX	53 191		
PCA ETALEMENT SURLOYER VENDENHEIM	49 811		
PCA ETALEMENT LOYER PV GREEN YELLOW	3 731 493		
PCA ETALEMENT SURLOYER ROUVIGNIES D	172 821		
Total	46 445 323		

Suivi des malis techniques

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

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

En Euros	Immobilisations			Amortissements				VNC	
	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020	31/12/2020
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085		1 331 801		1 331 801	36 211 284
Capri Allones	22 392 837			22 392 837		766 919		766 919	21 625 917
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394		912 015		912 015	23 824 378
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507		578 648		578 648	15 137 859
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847		660 795		660 795	21 897 052
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981		580 421		580 421	15 551 560
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311		904 983		904 983	23 863 327
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560		549 421		549 421	14 060 139
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955		597 907		597 907	16 786 048
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492		506 091		506 091	13 133 402
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501		580 947		580 947	15 348 554
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305		258 025		258 025	8 252 280
Capri Billy	9 133 660			9 133 660		332 770		332 770	8 800 890
Capri La Courneuve	12 167 584			12 167 584		395 472		395 472	11 772 113
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855		272 417		272 417	7 884 438
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739		425 565		425 565	13 394 174
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738		276 071		276 071	7 514 667
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198		163 673		163 673	4 868 524
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685		288 768		288 768	8 126 917
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206		138 508		138 508	4 113 698
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056		132 385		132 385	3 611 670
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812		28 246		28 246	986 566
Sous-total Cargo	307 447 307	0	0	307 447 307	0	10 681 849	0	10 681 849	296 765 458
Immotourman	275 345			275 345				0	275 345
Immocèdre	72 508		72 508	0	9 887	1 648	11 535	0	0
Immogonesse	41 341			41 341	7 295	2 432		9 727	31 614
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	272 356	272 356		544 712	6 536 551
Total Malis techniques	314 917 764	0	72 508	314 845 256	289 538	10 958 285	11 535	11 236 288	303 608 967

Variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	31/12/2019	Attribution d'actions gratuites (PV du Directoire du 15/01/2020)	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 19/03/2020)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 19/03/2020	Résultat 31/12/2020	31/12/2020
Capital social	44 423 938	83 936		110 580		44 618 454
Prime d'émission	26 367 733	-92 330		3 982 539		30 257 942
Prime d'apport	305 288 662	-1 117 799	-37 731 570			266 439 293
Réserve légale	3 324 595	1 126 193		11 058		4 461 846
Autres réserves	3 483		-3 483	2 894		2 894
Report à nouveau	0					0
Résultat de l'exercice 31/12/2019	4 547 427		-4 547 427			0
Résultat de l'exercice 31/12/2020					2 568 830	2 568 830
Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires	383 955 837	0	-42 282 480	4 107 071	2 568 830	348 349 258

L'assemblée générale mixte du 19/03/2020 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2019 à la distribution de dividende pour 4 547 426,9€ ;
- décidé le prélèvement de 37 731 570,4€ sur le compte prime d'émission ;
- décidé le prélèvement de 3 483€ sur le compte Autres réserves ;
- décidé la distribution d'un dividende de 1,90€ par actions, soit 42 282 480,3€.

Le directoire du 22/04/2020 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- le paiement en actions pour un montant de 4 104 177€ ;
- le paiement cash pour un montant de 38 178 303,3€.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2020, la société Argan détient 3 013 actions d'autocontrôle soit moins de 0,0135% du capital.

La valeur des actions est de 237 605€ 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 11 295 achats et 9 335 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 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 2019, 2020 et 2021.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2019/2020/2021, qui sera mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de l'exercice 2019, 41 968 actions de la société ont été attribuées suite au succès du plan triennal 2016/2017/2018.

Le Directoire du 15 janvier 2020 a constaté l'augmentation du capital.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2020
LOYERS	139 760 818
REDEVANCES DE GESTION	1 000
LOCATIONS DIVERSES	100
REFACTURATION DES CHARGES	28 752 495
TOTAL	168 514 414

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 143 225 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

Parties liées

Montant compris dans les charges financières :

- avec IMMO CBI pour un montant de 14 611€

Montant compris dans les produits financiers :

- avec SCCV Nantour pour un montant de 17 366€

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités sur marchés	185 670	
Pénalités, amendes fiscales et pénales	165	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	27 423 793	
Amortissements dérogatoires	1 046 071	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		29
Produits des cessions d'éléments d'actif		46 937 792
Subventions d'investissement virées au résultat		53 981
Autres produits		1 269
Amortissements dérogatoires		254 103
Produits sur exercices antérieurs		36 879
Charges sur exercices antérieurs	261	
TOTAL	28 655 960	47 284 052

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	-16 034 611	24 652	-16 059 263
+ Résultat exceptionnel	18 628 093		18 628 093
- Participations des salariés			
Résultat comptable	2 593 482	24 652	2 568 830

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2020 relève du régime non SIIC.

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 26 personnes

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 23 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 membre des organes de direcricion a représenté un montant de 704 120€.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 215 500€ décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 119 500€
- Indemnité du président : 96 000€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>AVALS ET CAUTIONS</i>	4 937 329
Avals et cautions	4 937 329
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	184 606 115
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	88 315 796
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	572 431 892
Autres engagements donnés	660 747 688
Total	850 291 132
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

- 2021 : 1 937K€
- 2022 : 230K€
- 2023 : 2 590K€
- 2027 : 180K€

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

Au titre de l'exercice 2020, la société a effectué des couvertures de taux à travers des swaps 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 88 316K€ (SWAP) et de 572 432K€ (Tunnels) à la clôture de l'exercice 2020.

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		332 878 606			332 878 606
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		174 051 943			174 051 943
Exercice		27 685 363			27 685 363
Redevances payées		201 737 306			201 737 306
A un an au plus		25 178 243			25 178 243
A plus d'un an et cinq ans au plus		86 598 949			86 598 949
A plus de cinq ans		28 708 811			28 708 811
Redevances restant à payer		140 486 003			140 486 003
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus		28 370 109			28 370 109
A plus de cinq ans		15 750 002			15 750 002
Valeur résiduelle		44 120 111			44 120 111
Montant pris en charge dans l'exercice		33 740 879			33 740 879

Tableau de flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie

RUBRIQUES	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	2 568 830	4 547 427
Dotations nettes aux amortissements et provisions	69 007 448	28 154 407
Autres produits et charges calculés	-53 981	-27 701
Plus et moins-values de cession	-19 513 999	841 754
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	52 008 298	33 515 887
Coût de l'endettement financier net	25 015 967	14 604 877
Charge d'impôt	24 652	32 245
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)	77 048 917	48 153 009
Impôts versé	1 623 977	-3 147 279
Variation du B.F.R. lié à l'activité	8 017 928	-43 733 302
FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (D)	86 690 822	1 272 428
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-309 723 464	-119 504 599
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	46 937 792	283 420
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-620 958	-199 175
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre	46 891	-625 261 224
Variation des prêts et avances consentis	-16 549	2 139 738
Subventions d'investissement reçues	531 084	292 859
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-262 845 204	-742 248 981
Rachats et reventes d'actions propres	-163 863	111 328
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-38 175 411	-10 197 421
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	988 879 722	774 423 473
Remboursements d'emprunts	-741 413 399	-23 826 110
Intérêts financiers nets versés	-22 816 704	-13 353 985
Autres flux liés aux opérations de financement	10 547 282	4 888 560
FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F)	196 857 627	732 045 845
Incidence des variations des cours des devises (G)		
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F + G)	20 703 245	-8 930 708
TRESORERIE D'OUVERTURE	16 607 534	25 538 242
TRESORERIE DE CLOTURE	37 310 779	16 607 534

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	
				N+1	N+2
	Exercice N				
Location	-10 805 919		-10 805 919	0	
Plus-values de cession	19 675 183		19 675 183	0	8 869 264
Dividendes	88 968		88 968	88 968	
Résultat exonéré avant imputation déficit	8 958 232	0	8 958 232	8 958 232	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	8 958 232				
Résultat imposable	129 745				
Résultat comptable	2 568 830				

L'obligation de distribution est égale à 8 958 232 € 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	Obligations en N			3	4
N-1							
N-2							
N-3							
N-4							
N-5							
	0				0	0	0

Degré d'exposition aux risques du marché

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2020	Juste valeur au 31.12.2020	Juste valeur au 31.12.2019	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soule restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	88 316	-6 334	-4 389	-1 945	-1 945		2 393
Caps et tunnels de taux	572 432	-3 459	-1 317	-2 142		-2 142	1 091
Amortissements soule				0	1 546		-1 546
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	660 748	-9 793	-5 706	-4 087	-399	-2 142	1 937

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020			Montant au 31.12.2019		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	942 935	350 805	230 172	927 255	181 063	171 584
Dette Location financement		84 990	97 619		90 540	147 082
Emprunts RCF			10 020	6 514		30
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		218 721	-218 721		241 209	-241 209
Dettes Financières	942 935	654 516	119 090	933 769	512 812	77 487
Total		1 716 541			1 524 068	

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 6,7%.

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.