



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 20.273.028 Euros

Siège social : 10, rue Beffroy
92200 Neuilly sur Seine
R.C.S. Nanterre B 393 430 608

Comptes consolidés au 31 décembre 2010

Du 1er janvier au 31 décembre 2010

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2010

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	2	5
Immobilisations corporelles	9	297	196
Immobilisations en-cours - Juste valeur	10	5 130	10 995
Immeubles de placement	11	539 260	370 905
Autres actifs non courants	13	618	339
Total actifs non courants		545 306	382 439
Actifs courants :			
Créances clients	14	9 169	7 331
Autres actifs courants	15	5 376	8 606
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	20 567	28 233
Total actifs courants		35 112	44 170
Actifs destinés à être cédés	17	15 787	10 153
TOTAL ACTIF		596 205	436 762

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Capitaux propres :			
Capital	18	20 273	19 489
Primes	18	51 464	48 261
Réserves		40 153	73 099
Titres d'autocontrôle	18	-86	-82
Réévaluation des instruments financiers		-830	-516
Résultat		40 381	-26 626
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		151 354	113 625
Intérêts minoritaires			
Total des capitaux propres consolidés		151 354	113 625
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	19	390 109	270 791
Instruments financiers dérivés	12	1 051	516
Dépôts de garantie	20	4 578	3 371
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21	1 837	6 620
Impôts différés	21		2 698
Total des passifs non courants		397 574	283 995
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	19	24 287	18 468
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	21	4 431	5 636
Dettes sur immobilisations		3 019	784
Provisions	22	10	
Autres passifs courants	23	15 529	14 255
Total des passifs courants		47 277	39 143
TOTAL PASSIF		596 205	436 762

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010

Période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Notes	2010	2009
Revenus locatifs		37 826	30 225
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	37 826	30 225
Autres produits de l'activité		250	215
Charges de personnel		-1 594	-1 053
Charges externes		-1 874	-1 878
Impôts et taxes		-123	-47
Dotations aux amortissements et provisions		-197	-79
Autres produits et charges d'exploitation		121	110
Résultat opérationnel courant		34 409	27 493
Résultat des cessions		-656	-670
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 & 11	19 469	-43 636
Résultat opérationnel		53 221	-16 813
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		134	522
Coût de l'endettement financier brut		-14 423	-10 944
Coût de l'endettement financier net	24	-14 289	-10 422
Autres produits et charges financiers	25	-612	-542
Charge ou produit d'impôt	26 & 27	2 060	1 151
Résultat net		40 381	-26 626
Part des actionnaires de la société mère		40 381	-26 626
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	28	3,99	-2,73
Résultat dilué par action en euros	28	3,99	-2,73

III – Etat des produits et charges comptabilisées

En milliers d'euros	Notes	2010	2009
Résultat de la période		40 381	-26 626
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-314	-159
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-314	-159
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		40 066	-26 785
- Dont part du Groupe		40 066	-26 785
- Dont part des intérêts minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Notes	2010	2009
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		40 381	-26 626
Dotations nettes aux amortissements et provisions		197	79
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10 & 11	-19 469	43 636
Charges calculées		422	547
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		656	670
Coût de l'endettement financier net	24	14 289	10 422
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26 & 27	-2 060	-1 151
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		34 415	27 577
Impôts courants (B1)		-166	-64
Exit tax payée (B2)		-6 863	-5 368
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		3 856	-1 526
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		31 242	20 619
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-6 749	-3 799
Cessions d'immobilisations		18 153	4 400
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-391	-295
Diminutions des immobilisations financières			1
Variation de périmètre			395
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		2 235	-4 575
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		13 248	-3 873
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	18.3	25	16
Subvention d'investissement reçue		396	
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	18.2	-2 362	-4 076
Encaissements liés aux emprunts		53 256	49 236
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-58 689	-36 142
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-13 789	-10 979
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		-30 994	-9 575
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-52 156	-11 520
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-7 666	5 226
Trésorerie d'ouverture		28 233	23 008
Trésorerie de clôture	29	20 567	28 233

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2008	19 000	126 896	-76	-356	-994	144 469	0	144 469
Dividende	489	1 130			-5 695	-4 076		-4 076
Affectation résultat non distribué		-6 689			6 689			0
Instruments financiers dérivés								0
Actions propres			-6			-6		-6
Résultat de cession d'actions propres		23				23		23
Résultat global au 31 décembre 2009				-159	-26 626	-26 785		-26 785
Capitaux propres au 31 décembre 2009	19 489	121 360	-82	-516	-26 626	113 624	0	113 624
Dividende	784	3 286			-6 431	-2 362		-2 362
Affectation résultat non distribué		-33 058			33 058			0
Actions propres			-4			-4		-4
Résultat de cession d'actions propres		29				29		29
Résultat global au 31 décembre 2010				-314	40 381	40 066		40 066
Capitaux propres au 31 décembre 2010	20 273	91 616	-86	-830	40 381	151 354	0	151 354

VI - Annexe aux comptes consolidés
Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2010

1. INFORMATIONS GENERALES	10
2. FAITS CARACTERISTIQUES.....	10
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES.....	10
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	11
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	11
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	12
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION.....	12
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION.....	12
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES.....	12
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES.....	12
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40).....	12
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	13
6.8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	13
6.9. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS.....	13
6.10. DEPRECIATION DES ECARTS D'ACQUISITION ET DES IMMOBILISATIONS.....	13
6.11. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS.....	13
6.12. ACTIFS FINANCIERS.....	14
6.12.1. <i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	<i>14</i>
6.12.2. <i>Actifs financiers disponibles à la vente</i>	<i>14</i>
6.12.3. <i>Prêts et créances</i>	<i>14</i>
6.12.4. <i>Instrument financiers dérivés actifs.....</i>	<i>14</i>
6.12.5. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	<i>15</i>
6.12.6. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>15</i>
6.12.7. <i>Actifs destinés à être cédés.....</i>	<i>15</i>
6.13. CAPITAUX PROPRES.....	15
6.13.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>15</i>
6.13.2. <i>Subventions d'investissement.....</i>	<i>15</i>
6.13.3. <i>Actions gratuites.....</i>	<i>15</i>
6.14. DETTES FINANCIERES.....	16
6.15. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	16
6.16. PROVISIONS	16
6.17. FOURNISSEURS.....	16
6.18. IMPOTS.....	16
6.18.1. <i>Impôts courants.....</i>	<i>16</i>
6.18.2. <i>Impôts différés.....</i>	<i>16</i>
6.18.3. <i>Régime SIIC.....</i>	<i>16</i>
6.19. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	17
6.20. REVENUS LOCATIFS.....	17
6.21. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	17
6.22. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	17
6.23. RESULTAT PAR ACTION.....	18
6.24. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	18
6.25. SECTEURS OPERATIONNELS.....	18
6.26. GESTION DES RISQUES.....	18
6.26.1. <i>Risque de marché.....</i>	<i>18</i>
6.26.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>18</i>
6.26.3. <i>Risques de liquidité et de crédit</i>	<i>18</i>

6.26.4.	Risque de taux.....	19
6.26.5.	Risque de marché actions.....	19
6.26.6.	Risque lié à l'évaluation du patrimoine.....	19
6.26.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	19
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	20
8.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	20
9.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	20
10.	IMMOBILISATIONS EN COURS – JUSTE VALEUR.....	20
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	21
12.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET.....	22
13.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS.....	23
14.	CREANCES CLIENTS.....	23
15.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	23
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	23
17.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES.....	24
18.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	24
18.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	24
18.2.	DIVIDENDE VERSE.....	24
18.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	24
19.	DETTES FINANCIERES.....	25
19.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	25
19.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	25
19.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	26
19.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	26
20.	DEPOTS DE GARANTIE.....	26
21.	PROVISIONS.....	26
22.	DETTE D'IMPOT.....	27
23.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	27
24.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	28
25.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	28
26.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS.....	28
27.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	28
28.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT.....	29
29.	RESULTAT PAR ACTION.....	29
30.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	29

31.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	29
32.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	30
33.	EFFECTIFS.....	30
34.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	30

1. Informations générales

La Société ARGAN est une société dont l'activité est centrée sur la construction, l'acquisition et la location de bases logistiques et d'entrepôts.

La société et sa principale filiale « Immo CBI » sont placées sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

La société Immogonesse, autre filiale d'ARGAN, a opté rétroactivement pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2010.

La Société ARGAN est cotée sur l'Eurolist C de NYSE Euronext Paris depuis le 25 juin 2007.

2. Faits caractéristiques

Au cours de l'exercice 2010, la société Immogonesse a absorbé sa propre filiale la société Les Tulipes, sous filiale d'ARGAN. Cette opération n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés.

La construction de la base logistique située à Roye a été achevée durant le 1^{er} semestre 2010 et donnée en location.

La société a cédé les agences bancaires de Bussy et Bondy le 26 janvier 2010 ainsi que les plateformes de Douai le 13 janvier 2010 et de Calais le 14 octobre 2010.

La société a procédé au refinancement par location financement des bâtiments d'Asnières, de Croissy Beaubourg et Lognes. Ces opérations de refinancement ont généré une trésorerie disponible, nette des coûts de mise en place de ces refinancements, d'un montant de 16,5 M€.

La Société a procédé à l'acquisition d'un bâtiment à Saint Quentin Fallavier le 10 mars 2010, d'un bâtiment à Châtres le 24 juin 2010 et d'un bâtiment à Coudray Montceaux le 22 juillet 2010.

La Société a procédé à l'acquisition d'un terrain à Tournan-en-Brie le 31 août 2010.

La fin de l'exercice a été marquée par l'effondrement partiel de la toiture d'un des actifs du groupe ARGAN. Le coût des réparations et des pertes éventuelles de revenus devrait être, selon une première analyse, pris en charge par les différentes assurances souscrites par le Groupe.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés résumés

La société a clos son exercice social, d'une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2010. Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire le 1^{er} février 2011.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 sont les suivantes :

- IAS 27 : Etats financiers consolidés et individuels (Exercice ouvert à compter du 01/07/09)
- Amendements à IAS 39 instruments financiers : Comptabilisation et évaluation : Eléments couverts éligibles (Exercice ouvert à compter du 01/07/09)
- IFRS 1 : Première adoption des normes internationales d'information financière (Exercice ouvert à compter du 01/07/10)
- IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 2 : Amendements à IFRS 2 : Transactions intra-groupe réglées en trésorerie (Exercice ouvert à compter du 01/01/10)
- IFRS 1 : Amendements à IFRS 1 : Exemptions additionnelles pour les nouveaux adoptants (Exercice ouvert à compter du 01/01/10)
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres (Périodes de reporting ouvertes à compter du 01/07/10)
- Amendement à IFRS 1 : Exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants (Exercice ouvert à compter du 01/07/10)

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2010.

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation. Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont susceptibles d'avoir une incidence, en cours d'évaluation, sur les comptes du Groupe.

- IAS 24 : Information relative aux parties liées

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

5. Recours à des estimations

L'établissement de comptes consolidés dans le référentiel IFRS conduit la Direction à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement selon les modalités décrites en note 6.6 « immeubles de placement »
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- la part à moins d'un an de certaines lignes de crédit,
- l'analyse des contrats de location,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à même date que celle des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

6.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste écart d'acquisition.

6.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les constructions en cours et les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la clôture. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été privilégiée à la clôture 2010, compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :
Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).
Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.
Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de 3 à 10 ans.

6.9. Immeubles de placement en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction, ainsi que les constructions en cours, d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement en cours selon les modalités d'évaluation décrites en § 6.6 « immeubles de placement (IAS 40) ».

6.10. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

Les écarts d'acquisition et les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumis à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

6.11. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement (créance échue depuis plus de 30 jours) constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en

contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.12. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Ces actifs sont exclusivement des titres à revenu fixe ou déterminable et à échéance fixe, autres que les prêts et créances, que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance.

Après leur comptabilisation initiale à la juste valeur, ils sont évalués et comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et dépréciés, en cas de perte de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le Groupe n'a pas de tels placements au 31 décembre 2010.

6.12.2. Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs disponibles à la vente comprennent principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières ne répondant pas à la définition des autres catégories d'actifs financiers.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur à chaque clôture. Les variations de la juste valeur des titres sont comptabilisées en capitaux propres.

La juste valeur correspond au prix du marché pour les titres cotés ou à une estimation de la valeur d'utilité pour les titres non cotés.

Le Groupe n'a pas de tels placements au 31 décembre 2010.

6.12.3. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

6.12.4. Instruments financiers dérivés actifs

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistré au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

Les dérivés sont classés en actif non courant ou en actif courant en fonction de leur date de maturité.

6.12.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme, ou des actifs volontairement enregistrés dans cette catégorie, car gérés sur la base d'une valeur liquidative représentative de la juste valeur, dont l'échéance à l'origine est supérieure à trois mois.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires et les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

6.12.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

6.12.7. Actifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés en « Actifs ou passifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation et évalués à la plus faible de leur valeur comptable ou de leur juste valeur nette des frais de cession. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

6.13. Capitaux propres

6.13.1. Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

6.13.2. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

6.13.3. Actions gratuites

Le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions à émettre de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Le plan d'attribution gratuite d'actions, portant sur un maximum de 50 000 actions, sera fonction du respect de quatre critères de déclenchement qui seront appréciés sur la base des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2010. Une fois attribuées, les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Directoire ayant arrêté le plan d'attribution d'actions gratuites, soit le 1^{er} février 2011. En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. Au 31 décembre 2010, aucune charge n'a été enregistrée à ce titre dans les comptes d'ARGAN.

6.14. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable.

6.15. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

6.16. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.17. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

6.18. Impôts

6.18.1. Impôts courants

Certaines sociétés du Groupe et certains revenus de sociétés qui ont opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

6.18.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 33,33%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Le Groupe n'a comptabilisé aucun impôt différé au 31 décembre 2010.

6.18.3. Régime SIIC

La société et ses deux filiales sont placées sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % des

bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable sur quatre ans en quatre versements d'égal montant.

A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5 %. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée à l'origine a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

6.19. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

6.20. Revenus locatifs

Les produits 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.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

6.21. Produits et charges locatives

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

Les charges locatives dont ARGAN assume le risque de dépassement (facturation au forfait) sont présentées distinctement en produits et en charges.

Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

6.22. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

6.23. Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

6.24. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

6.25. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé de bases logistiques implantées sur le territoire français hormis un immeuble de bureaux qui représentent sensiblement moins de 5% des loyers et de la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

6.26. Gestion des risques

6.26.1. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction sur lequel les loyers sont généralement indexés lors de la conclusion des baux. Afin de limiter la sensibilité des loyers à cet indice, la société s'est rapprochée en début d'année de ses locataires afin de mettre en place un système de « tunnel » bornant l'évolution annuelle minimale et maximale des loyers, en contrepartie d'un allongement de la durée ferme des baux. La capacité de la Société à augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général.

6.26.2. Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité. Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

6.26.3. Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques de la société (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance nulle à ce jour, financement par un endettement à moyen / long terme et majoritairement à taux fixe) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard de la trésorerie dont

dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ces opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

6.26.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à 12%.

6.26.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 18.3)

6.26.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, la société ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine.

Le marché de l'investissement immobilier, fortement impacté en 2009 par le contexte de crise et de ralentissement économique, a amorcé un redémarrage courant 2010. L'immobilier d'entreprise a retrouvé une certaine attractivité, tout en restant très sélectif, grâce notamment à des coûts de financement redevenus compétitifs.

Après avoir connu une phase de baisse des valeurs vénales en 2009, le marché immobilier repart donc à la hausse entraînant une baisse du taux de rendement locatif.

Cette baisse du taux de rendement explique principalement la variation positive de juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 19.469 k€ sur l'exercice 2010, ce qui démontre la forte sensibilité de la valorisation des actifs à la variation de ces taux de rendement.

Cependant, il est important de noter que la société n'est soumise à aucune obligation de respect de ratios ou covenants liés à la valorisation du patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre des contrats de prêts qui ont été contractés. Par ailleurs, elle n'est pas à ce jour engagée dans un plan d'arbitrage important.

6.26.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise qu'elle ne détient aucun actif acquis sous ce régime. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2010	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2009
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SARL	LES TULIPES	448 911 636		100,00%
SAS	IMMOGONESSE	489 587 758	100,00%	100,00%

Les sociétés sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.
La société Les Tulipes a été absorbée le 12 mars 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

8. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2010
Valeur brute (logiciels)	14	1		15
Amortissements	-9	-5		-13
Valeur nette	6	-4		2

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2010
Agencements et matériel de bureau	499	171	-11	659
Amortissements	-303	-71	11	-363
Valeur nette	196	100	0	297

10. Immobilisations en cours – juste valeur

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2009	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2010
Juste valeur des constructions en cours	10 995	3 650	-9 395	-120	5 130

Les constructions en cours ont été évaluées en juste valeur en application de la norme IAS 40.
En considération du faible avancement des constructions en cours au 31 décembre 2010, le prix de revient des constructions en cours a été considéré comme équivalent à leur juste valeur.

A la clôture 2010, le solde des immobilisations en cours – juste valeur est composé de terrains d'assiette et de constructions en cours.

11. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.10	Immeubles de placement 31.12.09
Valeur à l'ouverture	370 905	370 305
Acquisitions d'immeubles détenus en propre		
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	9 395	2 751
Travaux et constructions sur biens en propriété	1 000	-5
Subvention reçues	-396	-200
Variation de périmètre		22 193
Travaux financés en location-financement	16 230	37 138
Travaux non refinancés en location-financement		2 404
Acquisitions d'immeubles en location-financement	146 979	
Juste valeur des immeubles vendus	-8 656	-5 070
Reclassement en actif destiné à être cédé	-15 787	-10 153
Variation de juste valeur	19 589	-48 459
Valeur à la clôture	539 260	370 905

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par des experts indépendants est passé de 8,5 % au 31 décembre 2009 pour s'établir à 7.8% au 31 décembre 2010.

La sensibilité à la variation de ce taux de rendement moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 6%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 6,8 %

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.10	Immeubles de placement 31.12.09
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	169 021	182 781
Juste valeur des immeubles en location-financement	370 239	188 124
Total	539 260	370 905

(En milliers d'euros)	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2010	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2009
Prix de cession des immeubles vendus	18 153	4 400
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-18 809	-5 070
Travaux réalisés depuis l'ouverture de l'exercice		
Total des résultats de cession	-656	-670

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	41 335	129 856	67 747	238 938

Ce tableau reflète les engagements locatifs reçus de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Acquisition	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	-516			251	-265
Caps et tunnels			-221	-565	-786
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-516		-221	-314	-1 051

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010			Montant au 31.12.2009		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	99 441	7 133	31 391	114 512	7 493	33 031
Dette Location financement	74 190	88 522	116 460	26 074		109 268
Swap Macro		98 084	-98 084			
Dettes Financières	173 631	193 739	49 767	140 586	7 493	142 299
Total		417 137			290 378	

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

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

Les CAP et tunnel sont des instruments dérivés permettant de limiter la hausse d'un taux variable à un taux plafond, ou d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant couvert au 31.12.2010	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 1	7 750	7 133	taux fixe contre taux variable	4,12%	Euribor 3 mois	2009-2013
Swap 2	21 357	21 089	taux fixe contre taux variable	2,33%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 3	9 009	8 270	taux fixe contre taux variable	2,55%	Euribor 3 mois	2010-2014
Swap 4	34 850	34 562	taux fixe contre taux variable	2,395%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap macro	99 546	98 084	taux fixe contre taux variable	2,365%	Euribor 3 mois	2010-2017
Cap	25 606	24 933	taux variable plafond		3,25%	2010-2012
Tunnel	22 869	22 869	taux variable plafond et plancher		3,3% - 5,25%	2012-2017

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'an	Montant au 31.12.2010
Dépôts et cautionnements versés	44	160			204
Avances versées sur immobilisations	295	231			526
Dépréciation		-111			-111
Total	339	280			618

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	9 169	7 331
Clients douteux		
Total brut créances clients	9 169	7 331
Dépréciation		
Total net créances clients	9 169	7 331

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2011 qui sont produites en novembre 2010.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Créances fiscales et sociales	933	929
Autres créances d'exploitation	4 021	7 392
Autres charges constatées d'avance	23	-19
Autres actifs courants d'exploitation	4 977	8 302
Intérêts d'avance sur location financement	399	304
Autres actifs courants financiers	399	304
Total autres actifs courants	5 376	8 606

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable liée aux investissements. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des dépenses de construction incombant au crédit-bailleur et des provisions sur frais de notaire.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	16 742	25 105	-8 363
Disponibilités	3 825	3 128	697
Trésorerie	20 567	28 233	-7 666

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

17. Actifs destinés à être cédés

	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2010
Actifs destinés à être cédés	10 153	15 787	-10 153	15 787

18. Capitaux propres consolidés

18.1. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2010	9 744 494	2	19 488 988	48 260 924
Augmentation de capital (Dividende en actions)	392 020	2	784 040	3 202 803
Montant du capital au 31 décembre 2010	10 136 514	2	20 273 028	51 463 727

18.2. Dividende versé

(En euros)	31/12/2010	31/12/2009
Dividende net par action en euros	0,66	0,60
Dividende global versé (actions propres exclues)	6 431 366	5 694 833
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-4 069 605	-1 618 550
Dividende payé	2 361 761	4 076 283

18.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	86	82	4	29
Dépréciation				
Valeur nette	86	82	4	
Nombre de titres d'autocontrôle	6 230	7 902	-1 672	

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2010
Emprunts	146 217	5 650		-21 746	130 121
Location-financement	126 826	179 800	-23 233	-19 661	263 732
Frais d'émission	-2 252	-1 904	412		-3 744
Dettes financières non courantes	270 791	183 546	-22 821	-41 407	390 109
Emprunts	8 819		-22 720	21 746	7 845
Location-financement	8 515		-12 735	19 661	15 441
Intérêts courus emprunts	1 134	1 002	-1 134		1 002
Dettes financières courantes	18 468	1 002	-36 589	41 407	24 288
Total dettes financières brutes	289 259	184 548	-59 410		414 397

Le total des dettes tient compte d'un montant de 7,7 M€ relatif au financement existant sur des actifs destinés à être cédés.

Les emprunts souscrits ne sont pas assortis de covenants.

Par ailleurs, lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers :

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :

- au 31 décembre 2010 : 130.246 K€
- au 31 décembre 2009 : 146.536 K€

- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :

- au 31 décembre 2010 : 38.542 K€
- au 31 décembre 2009 : 11.792 K€

L'augmentation des cautions est liée aux opérations de refinancement par location financement intervenues sur l'exercice.

19.2. Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
Emprunts à taux variable (a)	38 524	2 075	9 494	26 955	33 031
Emprunts à taux fixe	99 441	5 769	28 163	65 509	122 004
Dettes crédit-bail taux variable (a)	204 983	11 275	49 093	144 615	109 268
Dettes crédit-bail taux fixe	74 190	4 167	17 765	52 258	26 074
Frais d'émission	-3 744				-2 252
Dettes financières en capital	413 394	23 286	104 515	289 337	288 125

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 12

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ces lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de +/- 100 bp de l'euribor 3 mois aurait un impact de +/- 0,5 M€ sur le résultat financier de la période.

19.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances de crédit-bail à taux fixe	109 247	8 044	30 966	62 262	7 975
Redevances de crédit-bail à taux variable	247 161	16 547	67 596	133 588	29 430
Total redevances de crédit-bail futures	356 408	24 591	98 562	195 850	37 405

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

19.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Dette financière brute	414 396	289 259	125 137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-20 567	-28 233	7 666
Endettement financier net	393 829	261 026	132 803

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009	Variation
Dépôts de garantie locataires	4 578	3 371	1 207

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour charges courantes		10			10
Provisions risques et charges		10			10
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

22. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Dette au 31/12/2010
Dette exit tax avant actualisation	12 870	507	-6 863	6 514
Effet actualisation	-529		389	-140
Dette d'exit tax	12 341	507	-6 474	6 374
Impôts courants	-86	-106	86	-106
Total	12 255	401	-6 388	6 268

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dette exit tax avant actualisation	6 514	4 648	1 866
Effet actualisation	-140	-111	-28
Dette d'impôt sur les sociétés	-106	-106	
Dette d'impôt	6 268	4 431	1 837

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur des immeubles en propre		2 699	-2 699
IDP sur retraitement des immeubles en crédit-bail			
Autres impôts différés compensés par entité fiscale		-1	1
Total impôts différés passifs		2 698	-2 698

Au 31 décembre 2010, il n'existe plus d'impôt différé étant donné que toutes les sociétés du groupe ont opté pour le régime SIIC.

23. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 391	2 594
Dettes fiscales	3 355	2 974
Dettes sociales	180	193
Autres dettes courantes	170	153
Produits constatés d'avance	10 434	8 342
Total autres passifs courants	15 530	14 256

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer. Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la clôture.

24. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	37 826	30 225
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	37 826	30 225
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles		
Revenus nets des immeubles	37 826	30 225

25. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009
Revenus VMP monétaires <3 mois			
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	134	522	522
Résultat des couvertures de taux			
Produits de trésorerie	134	522	522
Intérêts sur emprunts et découverts	-13 791	-10 913	-10 938
Instruments dérivés	-221		
Frais d'émission emprunt	-412	-25	
Résultat VMP		-5	-5
Coût de l'endettement financier brut	-14 423	-10 944	-10 943
Coût de l'endettement financier net	-14 289	-10 422	-10 421

26. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Pénalités remboursement emprunt sur cession	190	
Actualisation Exit tax	422	542
Autres produits et charges financiers	612	542

27. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Impôts courants	-163	-64
Impôts différés	2 698	1 215
Exit tax	-474	
Total	2 060	1 151

28. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Bénéfice avant impôts	38 321	-27 777
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	-12 773	9 259
Incidence du secteur non taxable	10 614	-8 083
Reprise des impôts différés des sociétés SIIC	2 698	
Exit tax actualisée	-474	
Autres décalages	-64	-25
Charge d'impôt effective	2 060	1 151

La société Immogonesse, filiale d'ARGAN, a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2010. L'entrée dans le régime SIIC se traduit par une reprise des impôts différés antérieurement constatés au taux de droit commun de 33,33 % et par la constatation d'une charge d'exit tax au taux de 19 %.

29. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	40 381	-26 626
Nombre d'actions en capital	10 136 514	9 744 494
Actions propres (pondérées)	-6 781	-8 725
Nombre d'actions retenues	10 129 733	9 735 769
Résultat par action (en euros)	3,99	-2,73

30. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 567	28 233
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	20 567	28 233

31. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		17 600
Cautions reçues	6 598	4 470
Total engagements actif	6 598	22 070
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	175	242
Total engagements passif	175	242
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	12 600	12 495

32. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et de certains membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Salaires	376	304
Jetons de présence	21	10
Rémunération globale	397	314

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux.

A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

33. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen de l'exercice 2010	9	4	13
Effectif moyen de l'exercice 2009	6	3	9

34. Evénements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du 1^{er} trimestre 2011 à la poursuite de son programme de construction.

La société envisage d'absorber par voie de fusion simplifiée sa filiale Immogonesse au cours du 1^{er} semestre 2011.