



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 28.324.256 euros  
Siège social : 10 Rue Beffroy 92 200 Neuilly  
RCS Nanterre B 393 430 608

**Rapport de gestion du Directoire sur les opérations  
de l'exercice clos le 31 décembre 2013  
à l'Assemblée Générale Mixte du 27 mars 2014**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et de l'article L225-100 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus par nos statuts.

**RAPPORT DE GESTION – GROUPE ARGAN**

**1/ SITUATION DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE DURANT L'EXERCICE ECOULE**

La société ARGAN est une foncière spécialisée dans les bâtiments de logistique et dont une des caractéristiques est d'être à la fois investisseur et développeur de ses propres bâtiments.

Le portefeuille immobilier de la société est valorisé à **850 M€** hors droits (**881,7 M€** droits compris).

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours et actifs destinés à être cédés), d'une surface totale de **1.247.000 m<sup>2</sup>**, pour une valeur expertisée de **839,5 M€** hors droits (**871,2 M€** droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à **10,5 M€** hors droits.

Son parc est composé essentiellement de **bases logistiques de catégorie A** (**37 plateformes** logistiques et **3 messageries** au 31 décembre 2013), de moyenne d'âge pondérée égale à **6 ans**, implantées en France, principalement sur l'axe vertical Lille, Paris, Lyon, Marseille.

La répartition principale des surfaces est la suivante :

- Région Ile de France : 66%
- Région Rhône-Alpes / Bourgogne : 13%
- Région Nord : 9%
- Région Centre / Orléanais : 7%

La société ARGAN a été cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2013 s'élève à **204,8 M€**, sur la base d'un cours de bourse de 14,50 €/action

La société ARGAN détient à ce jour une seule filiale, la société IMMOCB SARL.

### **Régime SIIC :**

La totalité du groupe ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Les montants des exit tax relatifs à la société ARGAN et à sa filiale IMMOCB, ainsi que de l'exit tax repris au titre de l'absorption par la société ARGAN de sa filiale IMMOGONESSE en date du 1<sup>er</sup> janvier 2011, ont été réglés intégralement à la date du 31 décembre 2013.

## **2/ COMPTE RENDU D'ACTIVITE**

Les nouvelles mises en location de l'année 2013 représentent un total de **152.500 m<sup>2</sup>**. Elles se décomposent selon :

- **100.100 m<sup>2</sup>** relatifs à des livraisons de **2 plateformes clés en mains** et **1 extension** :
  - 32.300 m<sup>2</sup> à Trappes (78), loués pour une durée ferme de 9 ans à Auchan (il s'agit de la 2<sup>ème</sup> tranche de la plateforme totalisant 52.200 m<sup>2</sup>),
  - 57.000 m<sup>2</sup> à Valenciennes (59), loués pour une durée ferme de 6 ans à Oxyane,
  - 10.800 m<sup>2</sup> d'extension à Roye (80), loués à L'OREAL (après extension, la plateforme totalise 51.000 m<sup>2</sup>).
- **52.400 m<sup>2</sup>** relatifs à **1 acquisition** de plateforme louée :
  - 52.400 m<sup>2</sup> au Coudray Montceaux (91), loués pour une durée ferme de 6 ans à Norbert Dentressangle Logistics (27.600 m<sup>2</sup> restent à construire pour former une plateforme d'une surface totale de 80.000 m<sup>2</sup>).

En parallèle, **ARGAN a signé l'acte authentique de vente de la plateforme de 32.700 m<sup>2</sup> de Brignoles**, déjà sous promesse de vente au 31 décembre 2012.

ARGAN a réalisé par placement privé en novembre 2013 une émission obligataire inaugurale d'un montant de 49 M€, complétée en décembre 2013 par une seconde tranche assimilable d'un montant de 16 M€. Cette émission obligataire, d'un montant total de **65 M€**, porte intérêt au taux annuel de **5,50%** et sera remboursable à terme échu à 5 ans, le 25 novembre 2018.

L'évolution des loyers perçus par le groupe est la suivante :

- Année 2013 : **61,9 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2012 : 52,0 M€ de revenus nets locatifs

Soit une progression de **19,0 %** de l'année 2013 par rapport à l'année 2012. Il s'agit de la 13<sup>ème</sup> année de croissance à deux chiffres des revenus locatifs d'ARGAN

**Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 98% au 31 décembre 2013.**

Au 31 décembre 2013, la dette financière brute relative au patrimoine construit et expertisé à 850 M€ représente un montant total de **615,2 M€**, à laquelle s'ajoute l'émission obligataire d'un montant de **65 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **72,7 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur d'expertise hors droit) s'élève à **71,4 %**.

Concernant l'endettement, la société a poursuivi sa politique de mise en place de couvertures de taux sur la majeure partie de sa dette contractée en taux variable.

Ainsi, au 31 décembre 2013, la répartition de la dette financière brute en capital d'ARGAN est la suivante :

- **21 %** en taux fixe, soit 142,9 M€ au taux moyen de 4,93%
- **31 %** en taux variable, soit 209,7 M€ au taux moyen Eurbor 3 mois + 1,69 %
- **48 %** en taux variable couvert, soit 327,6 M€ au taux moyen de 3,93%

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- 5,9 M€ : Swap de taux fixe à 2,55% jusqu'au 21/10/14
- 36,1 M€ : Swap de taux fixe à 1,98% jusqu'au 10/01/17
- 17,8 M€ : Swap de taux fixe à 2,33% jusqu'au 10/04/17
- 6,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,05% jusqu'au 10/04/17
- 30,0 M€ : Swap de taux fixe à 2,395% jusqu'au 21/07/17
- 8,3 M€ : Swap de taux fixe à 2,23% jusqu'au 10/10/17
- 17,9 M€ : Swap de taux fixe à 2,29% jusqu'au 10/01/18
- 4,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,30% jusqu'au 10/01/18
- 7,2 M€ : Swap de taux fixe à 2,245% jusqu'au 10/07/18
- 11,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,34% jusqu'au 10/10/19
- 47,8 M€ : Swap de taux fixe à 1,5175% jusqu'au 10/12/20
- 21,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,395% jusqu'au 10/01/23
- 3,3 M€ : Swap de taux fixe à 1,55% jusqu'au 10/01/23
- 20,8 M€ : Swap de taux fixe à 2,90% jusqu'au 10/01/23  
+ cap à 5,50% jusqu'au 10/01/20
- 10,5 M€ : Swap de taux fixe à 1,80% jusqu'au 10/07/24

La société a également contracté la macro-couverture suivante :

- 78,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,365% jusqu'au 10/07/17

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à 0,22% en moyenne sur l'année 2013, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **3,52%** au 31 décembre 2013, à comparer à 3,57% au 31 décembre 2012, avec un Euribor 3 mois moyen de 0,57%.

Enfin, suite à la vérification de comptabilité effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques et portant sur la période du 01/01/2010 au 31/12/2011, la société s'est vue notifier un complément d'impôt sur les sociétés d'un montant de 101.268 € ainsi que des pénalités de retard d'un montant de 8.300 €.

### **3/ EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION**

Pour 2014, ARGAN anticipe une **croissance de 7% de ses revenus locatifs à 66 M€**

### **4/ EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DU 31 DECEMBRE 2013**

La société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2014.

En date du 31 janvier 2014, le capital de la société a été porté de 28.252.656 € à 28.324.256 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71.600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35.800 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2011.

### **5/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES**

Les risques au niveau de la société peuvent être de différentes natures :

#### **Risques liés au marché :**

- **Risques liés au marché de l'immobilier :** la société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Après une baisse significative des demandes placées au cours de l'année 2012, le marché de l'investissement immobilier logistique a connu en 2013 une progression d'environ +20% de ces demandes. Les taux de rendement locatif restent relativement stables au cours de l'année 2013, entraînant ainsi une très faible variation de juste valeur des immeubles de placement.

- **Risques liés à l'environnement économique :** l'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

Par ailleurs, l'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice INSEE du coût de la construction sur lequel sont indexés les loyers de la société. Cependant, la société a mis en œuvre dans 73% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon l'indice INSEE.

- **Risques liés à la crise immobilière :** la société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. La société est peu impactée par ce phénomène car plus de 90% des contrats de prêts souscrits ne sont pas assortis d'obligation de covenant.
- **Risques liés à la crise financière :** La société ayant recours à un fort effet de levier de la dette et compte tenu d'un contexte de resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers, la société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, la société estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin.
- **Risques liés au niveau des taux d'intérêt :** la société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables à 31% de sa dette totale.

De plus, la majorité des contrats de financements conclus en taux variable intègre des possibilités de conversion en taux fixe.

- **Risques liés à l'environnement concurrentiel :** La société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une croissance du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

### **Risques liés à l'exploitation :**

- **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement :** la société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la société soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, la société estime pouvoir faire face à de telles éventualités.
- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie :** Le patrimoine de la société comprend 42 immeubles, loués à un total de 31 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 71% des loyers annualisés 2013 répartis sur 23 sites différents.

Le portefeuille de clients de la société est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de contrepartie.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire

équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Sur l'exercice 2013, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 7,3% de la masse des loyers annuels de la société. La société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

#### **Risques liés aux actifs :**

- **Risques liés à la stratégie d'acquisition :** dans le cadre de son développement, la société envisage notamment de procéder à des acquisitions sélectives d'actifs immobiliers. Elle ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions obtiennent la rentabilité escomptée.
- **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :** Le portefeuille de la société est évalué semestriellement par des experts indépendants. L'évaluation des actifs repose sur un certain nombre de paramètres et d'hypothèses, qui peuvent varier au cours des années. Cette évaluation peut ne pas être équivalente à sa valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, notamment en cas de changement des paramètres de valorisation entre les dates de cession et d'évaluation.

#### **Risques liés au régime fiscal des SIIC :**

- **Risques liés au régime fiscal des SIIC :** un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la société. Cependant, la société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime, dit SIIC 4, et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

## **6/ PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2013 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2013	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2012
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%

Les sociétés sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

## **7/ COMPTES CONSOLIDES**

La société ARGAN a clôturé son exercice social, d'une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2013. Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire le 21 janvier 2014.

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](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 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont les suivantes :

- **Amendement IAS 1** : Présentation des autres éléments du résultat global (version applicable du 01/01/2013)
- **Amendement IAS 19** : Avantages du personnel (version applicable au du 01/01/2013)
- **Amendement IAS 12** : recouvrement des actifs sous-jacents (version applicable du 01/01/2013)
- **Amendement à IFRS 1** : Prêts publics
- **Amendements d'IFRS 7** : Informations à fournir : Compensation d'actifs et de passifs financiers
- **Annual improvements (2009-2011)** : processus d'amélioration des normes.
- **IFRS 13** : Evaluation de la juste valeur

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

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.

### **Compte de résultat consolidé simplifié :**

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/12 au 31/12/12	Du 01/01/13 au 31/12/13
Revenus locatifs	51.967	61.924
Résultat opérationnel courant	46.409	55.136
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	44.979	53.048
Coût de l'endettement financier net	- 18.914	- 21.802
Résultat avant impôts et autres charges financières	26.064	31.246
<b>Résultat net, part du groupe</b>	<b>26.040</b>	<b>28.300</b>
Nombre d'actions au 31 décembre	14.089.878	14.126.328
<b>Résultat net part du groupe / action</b>	<b>1,87 €</b>	<b>2,01 €</b>
Capacité d'autofinancement nette après impôt courant	27.820	30.390

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 61,9 M€ au cours de l'année 2013, en croissance de 19% par rapport à l'année précédente.

- Le résultat opérationnel courant s'élève à 55,1 M€ au 31 décembre 2013 et progresse de 19% par rapport au résultat opérationnel de l'année précédente.
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 53,0 M€, après une variation de juste valeur négative sur les immeubles de placement de - 2,1 M€ et un résultat de cessions de 0 M€.
- Le résultat net part du groupe est de 28,3 M€, après déduction de 2,5 M€ de charges financières (pénalités de remboursement anticipé d'emprunts) et 0,4 M€ de charges d'impôt (contribution exceptionnelle de 3% sur les dividendes et redressement d'impôts).
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 2,01 € à comparer à 1,87 € pour l'exercice 2012.
- La CAF nette après impôt courant s'élève à 30,4 M€, en augmentation de 9% par rapport à l'année précédente.

### **Etat des produits et charges comptabilisés :**

(en k€)	Du 01/01/12 au 31/12/12	Du 01/01/13 au 31/12/13
Résultat de la période	26.040	28.300
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	- 11.862	6.193
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>14.178</b>	<b>34.493</b>

- Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 6.193 k€ (contre une perte de - 11.862 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace correspondant à la valeur intrinsèque de l'instrument).

### **Bilan consolidé simplifié :**

(en k€)	Au 31/12/12	Au 31/12/13
Actifs non courants	788.237	855.823
Actifs courants	48.709	105.570
Actifs destinés à être cédés	11.899	0
<b>Total Actif</b>	<b>848.845</b>	<b>961.394</b>
Capitaux propres	202.723	226.462
Passifs non courants	561.343	660.066
Passifs courants	84.779	74.865
<b>Total Passif</b>	<b>848.845</b>	<b>961.394</b>

### **Actif du bilan :**

- Les actifs non courants s'élèvent à 855,8 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 839,5 M€ et les immobilisations en cours pour 14,3 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 7,70 % hors droits (soit 7,40 % droits compris) au 31 décembre 2013, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2012 (7,75% hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 105,6 M€, et comprennent la trésorerie pour 72,7 M€, les créances clients pour 21,3 M€ et les autres actifs courants pour 11,5 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés à la date du 31 décembre 2013.

### **Passif du bilan :**

- Les capitaux propres au 31 décembre 2013 s'élèvent à 226,5 M€ et sont en hausse de 23,7 M€ par rapport au 31 décembre 2012. Cette hausse sur la période a pour origine :
  - Le résultat consolidé de la période pour + 28,3 M€,
  - La distribution de dividendes en numéraire pour – 11,3 M€,
  - L'imputation sur les réserves du coût du plan d'attribution gratuite d'actions pour + 0,4 M€,
  - Le résultat de cession d'actions auto-détenues pour + 0,1 M€,
  - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 6,2 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent à 660,1 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 639,4 M€, dépôts de garantie pour 6,4 M€, instruments financiers dérivés pour 14,1 M€ et provisions pour 0,2 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 74,9 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 38,2 M€, dettes sur immobilisations pour 5,0 M€, provisions pour 0,2 M€ et autres passifs pour 31,5 M€.

### **Calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2013 (Régime SIIC) :**

L'Actif net Réévalué au 31 décembre 2013 correspond aux capitaux propres consolidés, la société ayant choisi d'intégrer ses immeubles de placement à leur juste valeur.

L'ANR de reconstitution est calculé droits de mutation inclus.

L'ANR de liquidation est calculé hors droits de mutation.

(en M€)	au 31/12/11	au 31/12/12	au 31/12/13
Capitaux propres consolidés	195,0	202,7	226,5
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
<b>ANR de Liquidation statut SIIC</b>	<b>195,0</b>	<b>202,7</b>	<b>226,5</b>
Droits d'enregistrement	23,5	28,9	31,7
<b>ANR de Reconstitution statut SIIC</b>	<b>218,5</b>	<b>231,6</b>	<b>258,2</b>

Nombre d'actions	13.712.722	14.089.878	14.126.328
<b>ANR de Liquidation statut SIIC / action</b>	<b>14,2 €</b>	<b>14,4 €</b>	<b>16,0 €</b>
<b>ANR de Reconstitution statut SIIC /action</b>	<b>15,9 €</b>	<b>16,4 €</b>	<b>18,3 €</b>

L'ANR de liquidation par action au 31 décembre 2013 s'élève donc à 16 € contre 14,4 € au 31 décembre 2012, soit une hausse de 11,1 %.

Cette hausse de 1,6 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 2,2 €
- La variation de valeur du patrimoine : - 0,2 €
- Le résultat de cessions : + 0,0 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : + 0,4 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,8 €

# **RAPPORT DE GESTION - ARGAN SA**

## **1/ SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES DURANT L'EXERCICE ECOULE**

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2013, la société ARGAN a poursuivi son développement sur un rythme sensiblement identique à celui des exercices écoulés.

C'est ainsi que la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la société et ses filiales est passé de 52,0 M€ pour l'année 2012 à 61,9 M€ pour l'année 2013, soit une évolution de + 19%, à comparer à + 19% en 2012 et + 15% en 2011.

La société ARGAN a été cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012.

## **2/ EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION**

Sur la base du périmètre détenu au 1<sup>er</sup> Janvier 2014 et des prévisions de développements, **ARGAN devrait enregistrer une croissance des loyers de l'ordre de + 7 % pour l'exercice.**

## **3/ EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DU 31 DECEMBRE 2013**

La société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2014.

En date du 31 janvier 2014, le capital de la société a été porté de 28.252.656 € à 28.324.256 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71.600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35.800 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2011.

## **4/ ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

Compte tenu de l'activité de nature immobilière de nos filiales, nous ne menons pas d'activité de recherche.

## **5/ PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

L'activité immobilière de la société fait l'objet de nombreuses réglementations, notamment en matière de droit de l'urbanisme, de droit de la construction et de droit à l'environnement.

La société ARGAN respecte ces normes légales et est sensibilisée au développement durable. Elle favorise ainsi la construction d'entrepôts HQE en proposant à ses partenaires locataires des entrepôts clés en mains, suivant un cahier des charges rigoureux et répondant aux enjeux environnementaux de l'immobilier logistique de demain.

A titre d'exemple, la société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO<sup>2</sup>, par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet.

Ainsi, la société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy.

Courant 2010, la société a livré également à L'Oréal la première plateforme logistique française certifiée HQE et labellisée BBC.

Pour mener à bien cet objectif de labellisation BBC tant pour les bureaux que pour l'entrepôt, la société ARGAN a mis en place différentes techniques, dont notamment :

- utilisation d'une poutraison en lamellé-collée,
- optimisation de l'enveloppe grâce au renforcement de l'isolation (passage de 120 à 180 mm de laine de roche en toiture),
- traitement des ponts thermiques entre le dallage et les façades,
- emploi de lanterneaux à 4 parois,
- emploi d'un système d'éclairage pour les zones de stockage de type fluorescent T5 offrant près de 35% d'économies,
- choix d'une chaufferie bois pour le chauffage de l'entrepôt.

Toutes ces mesures ont ainsi permis de réduire de près de 50% les besoins en chauffage de cet entrepôt. Ses émissions de CO<sup>2</sup> sont également limitées à 90 t/an contre 1.400 t/an pour un entrepôt classique.

Enfin, courant 2012 et 2013, la société a livré trois nouvelles plateformes certifiées HQE à ses locataires Auchan et Oxyane.

## **6/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES**

Les risques au niveau de la société ARGAN peuvent être de différentes natures :

- **Risque de liquidités** : l'option pour le régime des SIIC oblige la société à distribuer une part importante de ses profits. La société estime ne pas présenter de risques de liquidités au regard du niveau actuel de sa trésorerie, ainsi que de ses capacités d'autofinancement.
- **Risque de change** : la société réalisant la totalité de son chiffre d'affaires en Euro n'est pas exposée à ce risque.
- **Risque sur actions** : la société ne détenant pas de participation dans des sociétés cotées n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions.
- **Risque lié à des litiges en cours** : la société n'a connu et ne connaît aucun litige pouvant avoir un impact sur sa situation financière.

## 7/ COMPTES SOCIAUX

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le résultat net de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013 de notre filiale vous est présenté dans l'annexe « liste des filiales et participations » du bilan.

Aucun changement de présentation n'a été apporté par rapport à l'exercice précédent.

### Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/12 au 31/12/12	Du 01/01/13 au 31/12/13
Chiffre d'affaires net	51.935	66.994
Résultat d'exploitation	3.606	792
Résultat financier	- 6.447	- 7.290
Résultat exceptionnel	113	- 111
Impôts	0	- 440
<b>Résultat net</b>	<b>- 2.728</b>	<b>- 7.049</b>

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 55,8 M€, les redevances de gestion et services facturés à notre filiale pour 0,3 M€, la maîtrise d'ouvrage déléguée sur nos développements pour 0,1 M€, ainsi que des autres prestations pour 10,8 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, bureaux, assurance et charges locatives).
- Le résultat d'exploitation s'établit à 0,8 M€, contre 3,6 M€ l'année précédente, impacté notamment par des dépréciations d'actifs immobilisés à hauteur de - 6,1 M€.
- Le résultat financier s'élève à -7,3 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 11,1 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 0,4 M€, les produits de placement pour 0,5 M€ et rémunérations avance preneur pour 1,0 M€, une reprise de provision pour dépréciation des titres de notre filiale pour 1,5 M€, ainsi que les dividendes de notre filiale à hauteur de 1,2 M€.
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement aux amortissements dérogatoires.
- Les impôts correspondent à la contribution exceptionnelle de 3% sur les dividendes (-0,3 M€) et au redressement d'impôts relatif aux exercices 2010 et 2011 (-0,1 M€)
- Le résultat net comptable de la société s'établit ainsi à - 7 M€.

## **Bilan social simplifié :**

<b>(en k€)</b>	<b>Au 31/12/12</b>	<b>Au 31/12/13</b>
Actif immobilisé	311.891	346.827
Actif circulant	45.695	100.918
Frais d'émission d'emprunts	0	1.586
<b>Total Actif</b>	<b>357.586</b>	<b>449.331</b>
Capitaux propres	100.471	82.250
Provision pour charges	193	193
Dettes	256.922	366.888
<b>Total Passif</b>	<b>357.586</b>	<b>449.331</b>

### **Actif du bilan :**

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 247 M€ et des en-cours de constructions pour 3,7 M€, d'immobilisations incorporelles pour 4,2 M€ et des immobilisations financières constituées des titres de participations dans la filiale du groupe pour 35 M€, de prêts prêteurs relatifs à des contrats de crédit bail pour 55,9 M€ et d'autres immobilisations financières pour 1 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la société à hauteur de 72,5 M€, placée en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 22,4 M€, d'autres créances pour 5 M€ et des charges constatées d'avance pour 1 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, notamment dans le cadre de l'émission obligataire, et correspondent aux montants restant à répartir, la société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

### **Passif du bilan :**

- Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 28,3 M€, prime d'émission pour 57,2 M€, réserve légale pour 2,8 M€, résultat de l'exercice pour - 7 M€, subventions d'investissements pour 0,5 M€ et amortissements dérogatoires pour 0,4 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 232,9 M€, de l'emprunt obligataire pour 65 M€, des dettes financières rattachées aux participations pour 29,9 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 6,2 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 5,2 M€, des dettes fiscales et sociales pour 6,4 M€, des dettes sur immobilisations pour 3,2 M€ et des produits constatés d'avance pour 18,1 M€.

## **8/ DELAIS DE PAIEMENT** (articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de Commerce)

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseur au 31 décembre 2013 est la suivante :

<b>Dette fournisseur</b>	<b>ECHUE (selon délai légal de règlement de 30 jours)</b>			<b>NON ECHUE</b>
	<b>0 à 30 jours</b>	<b>30 à 60 jours</b>	<b>Au-delà de 60 jours</b>	
<b>Exercice 2013</b>	0 à 30 jours	30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours	
<b>1.697 k€</b>	0 k€	0 k€	686 k€	1.011 k€
<b>Exercice 2012</b>	0 à 30 jours	30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours	
<b>5.210 k€</b>	0 k€	0 k€	679 k€	4.531 k€

## **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1/ FILIALES ET PARTICIPATIONS**

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

#### **Prises de contrôle**

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a effectuée aucune prise de contrôle.

#### **Prises de participation**

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pris aucune participation.

#### **Cessions de participation**

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a cédé aucune participation.

### **2/ SOCIETES CONTROLEES**

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2013 au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce est annexée au présent rapport.

#### **Actions d'auto-contrôle**

A la date du 31 décembre 2013, notre Société détient 8.896 de ses propres actions, dans le cadre de l'animation du marché de l'action à travers un contrat de liquidités

#### **Informations sur les participations croisées**

Néant

### **3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL**

- En application de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après les participations supérieures au vingtième, au dixième, au trois vingtièmes, au cinquième, au quart, au tiers, à la moitié, aux deux tiers, aux dix-huit vingtièmes ou aux dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote de notre Société :

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2013	
	Part du capital détenu	Part des droits de vote détenus (*)	Part du capital détenu	Part des droits de vote détenus (*)
M. Jean Claude LE LAN	29,24%	29,27%	29,21%	29,23%
M. Jean Claude LE LAN junior	5,19%	5,19%	5,19%	5,20%
M. Ronan LE LAN	4,79%	4,80%	4,82%	4,82%
M. Nicolas LE LAN	5,20%	5,20%	5,59%	5,60%
Mlle Charline LE LAN	5,20%	5,20%	5,59%	5,60%
Mme Véronique LE LAN CHAUMET	4,03%	4,03%	4,02%	4,02%

(\*) déduction faite des actions privées de vote, auto-détenues par la société au titre de son contrat de liquidités.

Nous vous précisons que les opérations effectuées par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice annuel 2013 sont récapitulées en annexe au présent rapport.

- Par décision en date du 1er Février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13ème résolution) et du 30 Mars 2011 (11ème résolution), a acté la création de 36 450 actions nouvelles, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions lié à l'exercice 2010.

**Le nombre total d'actions s'élève ainsi à 14.126.328 au 31 décembre 2013.**

#### **4/ RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

#### **5/ PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que la proportion du capital détenue par les salariés au sein de la société est de 1.535.506 actions sur un total de 14.126.328, soit 10,87% au 31 décembre 2013 (dont 1.414.648 actions appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan, soit 10,01 %).

#### **6/ OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ**

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la société au cours de l'exercice annuel 2013 ont été les suivantes :

✓ Dans le cadre des opérations courantes :

- 7.332 actions achetées par M. Jean Claude Le Lan
- 57.345 actions achetées par Personne Physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 57.345 actions achetées par Personne Physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 11.125 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan
- 1.250 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan
- 7.670 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan

## **7/ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

En application des articles L.225-86 et 87 du Code de commerce,

Au présent rapport est jointe la liste des conventions réglementées.

En application des dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce,

Nous vous précisons que le rapport complémentaire du Président du conseil de surveillance, sur la composition du conseil et du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société est joint en annexe.

En application des dispositions de l'article L. 225-184 et L. 225-197-4 du Code de Commerce,

Nous vous précisons qu'il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société.

Nous vous précisons que, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 28 Mars 2013 - dans sa résolution n° 16 prise à titre extraordinaire - a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social soit 282 526 actions.

Cette autorisation ayant été consentie au Directoire pour une durée de trente huit (38) mois.

### ➤ **Plan d'attribution gratuite d'actions relatif au plan à 3 ans 2013 / 2014 / 2015 :**

Le 17 juillet 2013, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2013, 2014 et 2015.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2013 / 2014 / 2015, mesuré le 31 décembre 2015, date de fin de ce plan triennal.

Le principe s'articule autour de deux niveaux d'attribution :

- Un premier niveau commun à tout le personnel concerné (soit 9 personnes), est fonction du niveau atteint par l'ANR, et représente 50% du potentiel d'attribution.
- Un second niveau est personnalisé et prend en compte des critères attachés à chaque fonction concernée.

Pour l'ensemble des trois exercices 2013, 2014 et 2015, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 84.000 actions.

Compte tenu du fait que l'ensemble de ces critères n'est évalué qu'à la fin de l'exercice 2015, un acompte de 20% de la quantité maximale distribuable sera attribué au cours des deux premiers exercices 2013 et 2014.

Ainsi, le Directoire, dans sa réunion du 21 janvier 2014, a effectivement attribué un nombre total d'actions de 16.800 au titre de l'exercice 2013, correspondant à un acompte égal à 20% de l'enveloppe totale pouvant être attribuée sur l'ensemble des trois exercices 2013, 2014 et 2015.

Ces actions ne seront acquises définitivement que le 21 janvier 2016 et ne pourront être cédées qu'à compter du 22 janvier 2018.

Nous vous précisons enfin que le rapport spécial du Directoire relatif à l'article L 225-197-4 du Code de Commerce est joint en annexe.

## **8/ INFORMATIONS LOI « GRENELLE 2 »**

En application des dispositions de l'article L.225-102-1, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010,

Nous vous communiquons ci-dessous les informations listées à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, que la société a jugées pertinentes sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que sur ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités.

### **➤ 8.1 Informations sociales :**

Au 31 décembre 2013, l'effectif total s'élève à 14 salariés dont 10 cadres (1 femme et 9 hommes) et 4 non cadres (3 femmes et 1 homme), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 46 ans.

12 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier. Il n'existe aucun accord d'entreprise en vigueur dans la société. De même, elle ne comprend pas d'instance représentative du personnel, n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, et n'a pas engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Sur l'exercice 2013, la société a réalisé une embauche en Contrat à Durée Déterminée. Elle n'a effectué aucun licenciement, et n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

La société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif. Ainsi, un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2012, 2013 et 2014 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2013, 2014 et 2015 pour 9 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire joint en annexe.

La société est régie par le droit Français et intervient exclusivement en France, elle respecte de fait toutes les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables.

Enfin, des actions de formation sont entreprises à l'initiative de la société ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier de la société. Ainsi, 6 salariés ont bénéficié d'une action de formation au cours de l'exercice 2013, pour un total de 174 heures.

### **➤ 8.2 Informations environnementales :**

La société, lors de ses acquisitions, ses développements et pour ses immeubles en exploitation, s'assure notamment :

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale),
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation des ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires. Ainsi, la société veille tout particulièrement à respecter :

- La réglementation ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement)

Les plateformes logistiques détenues par la société sont toutes autorisées au regard de l'arrêté du 5 août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts, dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. La société apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un Bureau d'Etude externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Des actions de formation ou de mises à niveau des connaissances sont menées au profit des salariés concernés par le respect de cette réglementation ICPE.

- La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997, lesquels n'ont révélés aucune trace d'amiante.

De même, aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par la société.

- Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

La société respecte les normes légales et est particulièrement sensibilisée au développement durable. Elle favorise ainsi la construction d'entrepôts HQE en proposant à ses partenaires locataires des entrepôts clés en mains, suivant un cahier des charges rigoureux et répondant aux enjeux environnementaux de l'immobilier logistique de demain. En 2013, la société a livré une nouvelle plateforme certifiée HQE à son locataire Oxylane.

A titre d'exemple, la société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO<sup>2</sup>, par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet. Elle favorise les appareillages électriques à basse consommation et leur pilotage programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

Enfin, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes logistiques restent de l'entière responsabilité des locataires, ainsi la société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

### ➤ **8.3 Informations sociétales :**

Les plateformes logistiques détenues par la société sont soumises à une autorisation préfectorale d'exploiter dès lors que les quantités de marchandises stockées et combustibles atteignent 500 tonnes. Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce

cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La société sous-traite la construction de ses plateformes et fait appel à des promoteurs spécialisés en immobilier logistique. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets. Elle s'assure également de la bonne implication de ces entreprises au regard de leur responsabilité sociale, en vérifiant par exemple le bon respect des règles de sécurité sur les chantiers de construction.

Enfin, l'activité de la société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques, les entreprises locataires employant environ 4.300 salariés sur la totalité des 40 plateformes détenues par la société.

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des 42 points listés à l'article R.225-105-1 du Code de Commerce et présente une table de correspondance indiquant le paragraphe où sont présentées les informations :

Informations Grenelle 2		Table de correspondance
<b>Données sociales</b>		
<b>•Emploi</b>		Chapitre 8.1 informations sociales
	Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographiques	
	Embauches et licenciements	
	Rémunérations et leur évolution	
<b>•Organisation du travail</b>		Chapitre 8.1 informations sociales
	Organisation du temps de travail	
	Absentéisme	
<b>•Relations sociales</b>		Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
	Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	
	Bilan des accords collectifs	
<b>•Santé et sécurité</b>		Informations exclues : Risques limités dus aux effectifs essentiellement sédentaires
	Conditions de santé et de sécurité au travail	
	Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	
	Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Chapitre 8.1 informations sociales
<b>•Formation</b>		Chapitre 8.1 informations sociales
	Politiques mises en œuvre en matière de formation	
	Le nombre total d'heures de formation	
<b>•Egalité de traitement</b>		Informations exclues : Nombre réduit de salariés
	Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	
	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	
	Politique de lutte contre les discriminations	
<b>•Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :</b>		Chapitre 8.1 informations sociales
	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	
	a l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	
	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	
	à l'abolition effective du travail des enfants	

Informations Grenelle 2	Table de correspondance
<b>Données environnementales</b>	
<b>•Politique générale en matière environnementale</b> Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	Chapitre 8.2 informations environnementales
<b>•Pollution et gestion des déchets</b> Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Informations exclues : La société est propriétaire de ses plateformes logistiques, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
<b>•Utilisation durable des ressources</b> Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables Utilisation des sols	
<b>•Changement climatique</b> Rejets de gaz à effet de serre Adaptation aux conséquences du changement climatique	
<b>•Protection de la biodiversité</b> Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	
<b>Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>	
<b>•Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b> En matière d'emploi et de développement régional Sur les populations riveraines ou locales	Chapitre 8.3 informations sociétales
<b>•Relations entretenues avec les personnes ou les organisations</b> Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations Actions de partenariat ou de mécénat	Chapitre 8.3 informations sociétales
<b>•Sous-traitance et fournisseurs</b> Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Chapitre 8.3 informations sociétales
<b>•Loyauté des pratiques</b> Actions engagées pour prévenir la corruption Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français Chapitre 8.2 informations environnementales
<b>•Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</b> Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français

## **9/ PROPOSITION D'AFFECTION DU RESULTAT**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013 de la façon suivante, étant précisé que le compte report à nouveau s'établit à zéro euro :

Résultat de l'exercice	- 7.048.544,61 euros
Est affecté aux postes :	
- « Autres Réserves » pour	- 10.336,80 euros, qui est ainsi porté à 0 euros
- « Report à nouveau » pour	- 7.038.207,81 euros qui est ainsi porté à - 7.038.207,81 euros
Total	<hr/> - 7.048.544,61 euros

Puis nous vous proposons de prélever, sur le compte "Primes d'émission", la somme de 11.612.944,96 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Primes d'émission" s'élevant alors à 45.532.425,39 euros.

Nous vous proposons ensuite de distribuer la somme de 11.612.944,96 € prélevée sur ce compte de réserves disponibles, soit 0,82€ par action ayant droit à ce dividende du fait de sa date de jouissance.

Le Directoire précise que la somme de 11.612.944,96 € ainsi distribuée :

- est constitutive d'un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur de 1.752.165,11 €, soit 0,124 € par action.  
Concernant les actionnaires personnes physiques, cette partie du dividende :
  - n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC, à hauteur de 1.093.126 €, soit 0,077 € par action
  - est éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car n'étant pas prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC, à hauteur de 659.039,11 €, soit 0,047 € par action,
- est constitutive d'une restitution d'apports d'associés au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur du solde de 9.860.779,85 €, soit 0,696 € par action

Ce dividende sera mis en paiement le 17 Avril 2014, le détachement du droit au dividende se faisant le 14 Avril 2014 sur les positions du 11 Avril 2014 après clôture.

Si lors de la mise en paiement du dividende la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

## **10/ RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Il est rappelé que les dividendes au titre des trois derniers exercices s'établissaient ainsi :

<u>Exercice clos le</u>	<u>Montant du dividende par action versé</u>	<u>Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI</u>	<u>Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI</u>
31/12/2010	0,75 euro	0,75 euro	0 euro
31/12/2011	0,80 euro	0,80 euro	0 euro
31/12/2012	0,80 euro	0,80 euro	0 euro

## **11/ DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 5.833 €.

## **12/ LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

## **13/ REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

Les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013 sont les suivants :

<b>Nom - Prénom</b>	<b>Part fixe</b>	<b>Part exceptionnelle</b>	<b>Part variable</b>	<b>Jetons de présence</b>	<b>Voiture</b>
Jean Claude Le Lan	69.996 €	0	0	0	Oui
Florence Soulé de Lafont	0	0	0	9.500	-
Jean-Claude Bossez	0	0	0	9.500	-
Bernard Thévenin	0	0	0	9.500	-
Ronan Le Lan	128.333 €	16.149 €	0	0	Oui
Francis Albertinelli	126.794 €	15.955 €	0	0	Oui
Jean-Claude Le Lan Jr	57.843 €	7.279 €	0	0	-
Jean -Baptiste Rerolle	43.465 €	16.408 €	0	0	Oui

La part exceptionnelle des rémunérations correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société, et conclu le 4 mai 2012.

Le montant de l'indemnité et l'attribution d'un véhicule de fonction au Président du Conseil de Surveillance, M. Jean-Claude Le Lan, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 16 septembre et 23 novembre 2004.

Le montant de la rémunération et l'attribution d'un véhicule de fonction au Président du Directoire, M. Ronan Le Lan, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 5 octobre 2005 et 22 janvier 2013.

Le montant de la rémunération et l'attribution d'un véhicule de fonction au membre du Directoire, M. Francis Albertinelli, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 25 juin 2007 et 22 janvier 2013.

Le montant de la rémunération du membre du Directoire, M. Jean-Claude Le Lan junior, a été approuvé par le Conseil de Surveillance en date du 22 janvier 2013.

La nomination de M. Jean-Baptiste Rerolle en tant que membre du Directoire à compter du 2 septembre 2013, ainsi que le montant de sa rémunération et l'attribution d'un véhicule de fonction, ont été approuvés par le Conseil de Surveillance en date du 17 juillet 2013.

La société précise qu'il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux pour des éléments de rémunérations ou indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement de ces fonctions, ou postérieurement à ces fonctions.

**14/ TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (Art. R 225-102 du Code de commerce)**

**ARGAN**  
10 RUE BEFFROY  
92 200 - NEUILLY SUR SEINE

**TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2013**

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2013	EX. 31/12/2012	EX. 31/12/2011	EX. 31/12/2010	EX. 31/12/2009
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social.....	28 252 656	28 179 756	27 425 444	20 273 028	19 488 988
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	14 126 328	14 089 878	13 712 722	10 136 514	9 744 494
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	66 993 809	51 935 134	40 188 983	29 227 961	20 448 744
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	8 336 013	3 892 301	4 461 968	3 588 712	5 801 570
Impôts sur les bénéfices.....	439 990	0	0	75 052	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	-7 048 545	-2 728 061	-3 570 401	3 041 278	-11 270 245
Résultat distribué .....	* 11 612 945	11 290 726	10 954 902	7 601 711	6 427 008
<b>3. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	0,56	0,28	0,33	0,35	0,60
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	-0,50	-0,19	-0,26	0,30	-1,16
Dividende attribué à chaque action.....	0,82	0,80	0,80	0,75	0,66
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	13	13	13	13	9
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	1 192 980	1 230 820	1 414 967	1 162 921	761 263
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	643 608	528 960	611 874	431 534	291 600

\* correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

## **15/ EVOLUTION DU COURS DE BOURSE**



## **16/ CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

## **17/ JETONS DE PRESENCE**

Nous vous proposons de fixer le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance à la somme de 31.800 euros au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres (sur une base de 2.650 euros par membre présent par conseil).

## **18/ AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES**

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, nous vous informons que dans le cadre des financements mis en place par les organismes financiers au sein des filiales de la Société, Argan s'est portée caution à hauteur de 25.898 K€.

Neully sur Seine, le 21 janvier 2014  
Le Président du Directoire

**LISTE DES SOCIETES CONTROLEES AU 31 DECEMBRE 2013**  
**AU SENS DE L'ARTICLE L 233-3 DU CODE DE COMMERCE**

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2013	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2012
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%

**OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE**  
**SUR SES PROPRES ACTIONS**  
**AU 31 DECEMBRE 2013**

<b>opérations de liquidité de marché</b>		
	<u>Nombre de titres achetés</u>	<u>Nombre de titres vendus</u>
Janv 13	6 691	9 278
Février 13	2 898	2 391
Mars 13	1 932	2 375
Avril 13	1 513	1 931
Mai 13	4 427	6 732
Juin 13	6 881	4 719
Juillet 13	3 846	4 239
Aout 13	1 975	3 250
Septembre 13	2 639	2 943
Octobre 13	3 584	5 935
Novembre 13	1 052	843
Décembre 13	557	620
<b>Total 2013</b>	<b>37 995</b>	<b>45 256</b>

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 16.157 titres
- 169.838,37 €

A la date du 31 décembre 2013, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 8.896 titres
- 167.715,08 €

La société a procédé à un retrait de 100.000 € sur le compte de liquidité en date du 26 novembre 2013.

## **LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société :

<b>Nom et Prénom</b>	<b>Date de première nomination</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>	<b>Fonction principale exercée dans la société</b>	<b>Fonction principale exercée en dehors de la société</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés dans toute société</b>
Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2014	Président du Conseil de Surveillance	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale).
Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2014	Membre	Partner du cabinet Boyden Global Executive Search	Néant
Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2014	Membre	Consultant	Gérant de BT Consulting
Jean-Claude BOSSEZ	08/04/2010	AG statuant sur les comptes de 2015	Membre	Consultant	-Gérant de JCB Consultim -Membre du Comité de Surveillance ABCD -Président d'honneur AFIOLOG
Ronan LE LAN	17/04/2003	22/01/2015	Président et membre du Directoire	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	22/01/2015	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	22/01/2015	Membre du Directoire et Contrôleur de Gestion	Néant	Néant
Jean-Baptiste REROLLE	02/09/2013	22/01/2015	Membre du Directoire et Directeur du Développement	Néant	Néant

## **LISTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES SOCIETES DU GROUPE**

### **Conventions et engagements réglementés :**

Nous vous informons qu'aucune convention ou engagement réglementé n'est en vigueur actuellement au sein de la société ARGAN.

## **TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE**

A) Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 28 Mars 2013  
sont les suivantes :

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 28 mars 2013</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 28 mars 2013</b>
7 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	6 000 000 €	dix-huit (18) mois

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 28 mars 2013</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 28 mars 2013</b>
8 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15 000 000 €	vingt-six (26) mois
9 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	50 000 000 €	vingt-six (26) mois
10 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, mais sans réservation, et notamment en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	50 000 000 €	vingt-six (26) mois
11 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire d'avoir recours à un placement privé dans le cadre de la délégation de compétence conférée au titre de la 10 <sup>ème</sup> résolution	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
12 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire de procéder à l'émission d'actions, titres ou valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
13 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
14 <sup>ème</sup>	Délégation de pouvoirs au Directoire en vue d'augmenter le capital social en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10% du capital social	10 % du capital social	vingt-six (26) mois
15 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulations d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

16 <sup>ème</sup>	Délégation de pouvoir au Directoire afin d'attribuer gratuitement des actions	2 % du capital social	trente-huit (38) mois
17 <sup>ème</sup>	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	100 000 000 €	

Le Directoire a utilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 la délégation donnée par l'AGM du 28 mars 2013 (16<sup>ème</sup> résolution à titre extraordinaire) afin de mettre en place le plan d'attribution gratuite relatif aux exercices 2013, 2014 et 2015, tel que relaté dans la partie « informations complémentaires » du rapport de gestion du Directoire.

**B) Les délégations soumises par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 27 Mars 2014 sont les suivantes :**

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la Résolution proposée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 27 mars 2014</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 27 mars 2014</b>
7 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	6 000 000 €	dix-huit (18) mois

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la Résolution proposée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 mars 2014</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 27 mars 2014</b>
8 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulations d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

**Rapport spécial du Directoire à  
l'Assemblée Générale Mixte du 27 Mars 2014  
prévu à l'Article L.225-197-4 du Code de Commerce**

Chers Actionnaires,

Dans la perspective de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 27 Mars 2014 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place au sein de la Société au titre de l'exercice 2013.

\* \* \*

**DESCRIPTION DU PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN  
DE LA SOCIETE AU TITRE DE L'EXERCICE 2013**

Nous vous rappelons que, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 28 Mars 2013 - dans sa résolution n° 16 prise à titre extraordinaire - a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social soit 282 526 actions. Cette autorisation ayant été consentie au Directoire pour une durée de trente huit (38) mois.

Le 17 juillet 2013, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2013, 2014 et 2015.

Le 21 janvier 2014, le Directoire a attribué gratuitement des actions (ci-après les « **Actions Gratuites 2013** ») selon les modalités suivantes :

**1. NOMBRE ET ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES 2013**

Le nombre total d'Actions Gratuites 2013 attribuées est de seize mille huit cent (16 800), chacune d'une valeur nominale de quatorze euros et quatre-vingt dix centimes (14,90 €), égale à la valeur de clôture de l'action le jour de la réunion du Directoire ayant procédé à l'attribution gratuite.

**1.1 Attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2013**

Le Directoire a attribué 8 400 actions gratuites aux mandataires sociaux suivants :

- Monsieur Ronan LE LAN : 2 400
- Monsieur Francis ALBERTINELLI : 2 400
- Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior : 1 200
- Monsieur Jean-Baptiste REROLLE : 2 400

## **1.2 Attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société au titre de l'exercice 2013**

Le Directoire a attribué 8 400 actions gratuites aux salariés de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de Commerce, il est indiqué ci-après le nombre des dites actions attribuées à chacun des 10 salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé :

- Monsieur Ludovic BESCHER : 1 200
- Monsieur Benoît CHAPPEY : 2 400
- Monsieur Frédéric LARROUMETS : 2 400
- Madame Christiane LENOIR : 1 200
- Monsieur Nicolas ROY : 1 200

Etant précisé que chacun des bénéficiaires susnommés a un statut de cadre.

## **2. NATURE DES ACTIONS GRATUITES 2013**

Les Actions Gratuites 2013 seront des actions devant être émises par la Société.

## **3. MODALITES APPLICABLES AUX ACTIONS GRATUITES 2013**

Les modalités applicables aux Actions Gratuites 2013 sont celles prévues aux termes du Règlement d'attribution applicable aux Actions Gratuites 2013.

### **3.1 Durée de la période d'acquisition des Actions Gratuites 2013**

Les Actions Gratuites 2013 ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période de deux (2) ans à compter de leur date d'attribution (sauf cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale), soit à la date du 21 Janvier 2016 (ci-après « **Date d'Acquisition** »).

### **3.2 Durée de la période de conservation des Actions Gratuites 2013**

Les Actions gratuites 2013 détenues par les mandataires sociaux et les salariés ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de la Date d'Acquisition, soit à partir du 22 Janvier 2018.

Il est précisé que le Conseil de surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale de ces actions à détenir par les mandataires sociaux jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

\* \* \*

Le Président du Directoire

# **Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de Contrôle Interne et de gestion des risques à l'Assemblée Générale Mixte du 27 mars 2014**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes réunis en assemblée générale en application des statuts et de l'article L.227-100 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice d'une durée de douze mois.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code du Commerce, l'objet de ce rapport est de rendre compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place dans la société.

## **A/ CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, soit :

- les "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées », publiés par ces deux organismes en décembre 2008 (les "**Recommandations MEDEF-AFEP**"),
- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "**Code de déontologie de l'IFA**"),
- le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, publié en décembre 2008.
- Et surtout le **Code MiddleNext** publié en Décembre 2009 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites

Lors de sa réunion du 27 février 2009, le Conseil de Surveillance après avoir pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, a considéré que ces recommandations s'inscrivaient dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la société, hormis sur les points suivants :

- La durée des mandats des membres du conseil de Surveillance est fixée statutairement à 6 ans, contrairement à la recommandation de 4 ans. Le Conseil a estimé que cette durée reste adaptée à la taille de l'entreprise et au nombre de membres de son Conseil de Surveillance (4 membres)
- Le président du Directoire est salarié de la société. Le Conseil a estimé que la recommandation de cessation du contrat de travail en cas de mandat social, se justifie par un niveau habituellement élevé des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, ce qui n'est pas le cas du Président du Directoire de la société. De plus, celui-ci ne bénéficie d'aucun engagement pris en sa faveur en cas de prise, cessation ou changement de fonction.

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du Code de Gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, publié en décembre 2009 par Middle Next, et en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, a désigné ce code comme étant celui auquel se réfère la société comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

Celui-ci est consultable au siège de la société, ainsi que sur le site internet [www.middlenext.com](http://www.middlenext.com).

Dans sa séance du 17 Novembre 2010, le Conseil de Surveillance a adopté à l'unanimité un règlement intérieur qui s'inspire des principes de gouvernement d'entreprises ci-dessus relatés. Ce règlement intérieur prend effet au 1<sup>er</sup> janvier et est actualisé annuellement. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2013 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 5 décembre 2012.

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixés au titre IV des statuts de la société (articles 31 à 40).

L'ensemble des informations prévues à l'article L-225-100 du Code de Commerce et susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, tel que précisé à l'article L 225-100-3, est inclus dans le rapport de gestion du Directoire.

### **1°) Les membres indépendants du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres indépendants :

<b>Nom - Prénom</b>	<b>Date de 1<sup>ère</sup> nomination</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>	<b>Fonction exercée dans la société</b>	<b>Autres fonctions et Mandats exercés en dehors de la société</b>
Jean-Claude Bossez	08/04/2010	AG statuant sur les comptes de 2015	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de JCB Consultim</li> <li>• Membre du Comité de Surveillance ABCD</li> <li>• Président d'honneur AFILOG</li> </ul>
Florence Soulé de Lafont	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2014	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partner du cabinet Boyden global executive search.</li> </ul>
Bernard Thévenin	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2014	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de BT Consulting</li> </ul>

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

**Compétence** : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués", aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

**Indépendance** : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société.

- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'avant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société. ou dont la Société représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société,
- ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une société de la Société au cours des cinq années précédentes.

En application de ces principes ont été nommés membres indépendants Mme Florence Soulé de Lafont, M. Bernard Thévenin et M. Jean Claude Bossez.

Avec une femme et trois hommes au sein de son Conseil, la Société respecte les dispositions de la loi n°2011-103 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Le mandat des membres est d'une durée de six années, renouvelable.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et en tout état de cause, au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises, avec un taux de participation de 100%.

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

## **2°) Règlement Intérieur**

Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, du Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs en date du 25 mars 2004 et surtout du Code MiddleNext publié en décembre 2009 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites.

Le règlement intérieur a été validé et approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 17 Novembre 2010 et est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2011. Sa mise-à-jour pour l'exercice 2013 a été entérinée le 5 décembre 2012.

Compte-tenu de la taille de la société et du nombre de membres du Conseil (4), il n'a pas été jugé souhaitable de constituer de comités et c'est l'ensemble des membres du Conseil qui examinera la totalité des sujets tel que nominations et rémunérations des mandataires sociaux, les investissements et arbitrages, l'audit.

Concernant le Comité d'Audit, ARGAN a souhaité bénéficier de l'exemption prévue à l'article L.823-20 4° du Code de Commerce, en confiant la mission de ce comité au Conseil de Surveillance.

Ainsi organisé, le Conseil examinera en particulier les sujets évoqués ci-dessus selon les directives ou objectifs décrits ci-après.

## 2.1 Nomination et rémunération des mandataires sociaux

### Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De préparer la fixation de la rémunération globale des **mandataires sociaux** et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc...
- De procéder à l'examen des projets **d'attribution gratuite d'actions** au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.
- D'examiner les **candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance**, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.
- D'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations, aux statuts, et aux contrats de travail des cadres dirigeants de la société et de ses filiales.
- De formuler toute proposition et tout avis sur les **jetons de présence** ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

**Au plan pratique, le Directoire met à la disposition du Conseil l'état des rémunérations des mandataires sociaux et des commissaires aux comptes.**

Le Conseil veille en particulier à ce que les fonctions occupées par les membres de la famille LE LAN soient rémunérées de manière homogène et équitable par rapport aux autres membres du personnel et soient comparables à la rémunération de fonctions équivalentes dans des sociétés semblables.

## 2.2 Investissements – Arbitrages - Refinancement

### Mission

Le Conseil de Surveillance examine annuellement et valide le plan d'action de développement à 3 ans et se tient informé trimestriellement de son avancement.

Le Directoire, initie ce plan glissant à 3 ans, qui fait état des refinancements et arbitrages prévus ainsi que le volume d'investissements en fonction de la capacité d'autofinancement disponible.

Ce plan fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements).

Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

Le choix des investissements relève de la compétence du Directoire qui, avec les collaborateurs spécialisés, recherche les développements et acquisitions répondant à nos critères stratégiques (AP-L).

Le Conseil de Surveillance donne délégation au Directoire pour agir selon le plan d'action annuel validé.

Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 30 (trente) millions en 2013 l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 75% et plus.

## 2.3 Audit et contrôle interne et externe de la Société

### Mission

Le Conseil a pour mission d'examiner les comptes de la Société, de contrôler les procédures de contrôle interne et externe de la Société.

Le Conseil ayant pour objet de procéder à l'audit et au contrôle interne et externe de la société est présidé par un membre indépendant désigné par les trois membres indépendants.

Il procède notamment aux examens suivants :

#### a) *Documents comptables et financiers*

- Examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels, et notamment les modifications éventuelles des principes et des règles comptables appliquées dans l'établissement des comptes.
- Examiner les documents financiers diffusés par la société lors des arrêtés de compte annuels et semestriels.
- Veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières.
- Examiner les projets de comptes pour des opérations spécifiques telles que apports, fusion, scissions, mise en paiement d'acomptes sur dividendes.
- Analyser, le cas échéant, les opérations proposées par le Directoire et soumises au Conseil de Surveillance en matière de prises de participations, d'acquisition ou de cessions.

#### b) *Contrôle externe de la Société*

### Mission

- Examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la société et leur rémunération ;
- Examiner chaque année avec les commissaires aux comptes :
  - Leur plan d'interventions et leurs conclusions,
  - Leurs recommandations et les suites qui leur sont données.

#### c) *Contrôle interne de la société*

### Mission

- Evaluer, avec les personnes responsables de la Société, les systèmes de contrôle interne du groupe
- Examiner avec elles, les objectifs et les plans d'interventions et d'actions dans le domaine des contrôles internes :
  - Les conclusions de leurs interventions et actions,
  - Leurs recommandations et les suites qui leur sont données.
- Examiner les méthodes et les résultats de l'audit interne, et vérifier que les procédures utilisées concourent à ce que les comptes de la société reflètent avec sincérité la réalité de l'entreprise et soient conformes aux règles comptables,
- Apprécier la fiabilité des systèmes et procédures qui concourent à l'établissement des comptes, ainsi que la validité des positions prises pour traiter les opérations significatives.

A des fins de contrôle interne, le Directoire met à la disposition du Conseil, les documents suivants :

1.) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant la traçabilité des résultats passés et la prévision pour la durée de l'emprunt attaché à chaque immeuble.

Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).

2.) Un **tableau de bord de la dette** indiquant notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

3.) Un **tableau de bord des actifs** comprenant :

- l'état des immeubles (surfaces – ancienneté – situation géographique – etc ...).
- l'état des baux et notamment un planning des durées fermes et contractuelles et les conditions particulières des baux (synthèse des baux).
- l'état des loyers comprenant la ventilation des loyers par locataires, leurs montants comparés aux valeurs du marché.
- la valorisation des immeubles comprenant un historique des valeurs et des taux de rendement.

4.) Un **tableau de bord des Actionnaires** comprenant :

- La traçabilité des résultats consolidés et analyse des cash flows, frais généraux comparés aux loyers et calcul de l'ANR.
- Le patrimoine : résumé synthétique de la traçabilité des valorisations et taux de capitalisation, évaluation des revenus, de la durée des baux, évaluation des surfaces et ancienneté du patrimoine.
- L'endettement : résumé de la traçabilité de la dette (LTV, répartition fixe / variable, maturité, DSCR et ICR).
- Bourse : évolution du titre ARGAN comparée à des indices remarquables, l'évolution des dividendes, l'état de l'Actionnariat.

Les Tableaux de Bord sont mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes.

#### ***d) Examen des risques***

Le Conseil examine la pertinence des procédures d'analyse et de suivi des risques. Il s'assure de la mise en place d'un processus d'identification, de quantification et de prévention des principaux risques qu'entraînent les activités du groupe.

Assiste aux réunions du Conseil selon les sujets traités, toute personne dont le Conseil souhaite l'audition, l'assistance ou la simple participation, notamment les commissaires aux comptes, les membres compétents du Directoire, le Directeur Financier et le Responsable du Contrôle de Gestion.

Les représentants des commissaires aux comptes participent, selon les sujets traités, aux séances du Conseil.

### **3) Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire**

Le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à répartir, sous sa responsabilité, entre les membres du Directoire, les tâches de la direction de la Société.

Le Conseil de Surveillance donne un pouvoir général de signer les actes concernant la Société et tous engagements pris en son nom au Président du Directoire et à tout autre membre du Directoire si celui-ci porte le titre de Directeur général.

**Pour l'Exercice 2013, le Conseil de Surveillance a donné au Directoire délégation pour réaliser les développements, acquisitions, arbitrages, refinancements éventuels, conformément au Business Plan à 3 ans, millésime 2013.** Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement **30 (trente) millions en 2013** l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un **locataire représente plus de 20 %** des revenus locatifs et/ou si **la LTV passait à 75 % et plus.**

## **B/ PROCÉDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE DANS LA SOCIETE**

ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant la société incluse dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de sa filiale et répond aux normes actuellement en vigueur.

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par le Conseil de Surveillance de la Société ARGAN ayant pour vocation de garantir :

- ✓ La fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière,
- ✓ L'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,
- ✓ Le respect des lois et réglementations applicables,
- ✓ La préservation du patrimoine du Groupe,
- ✓ La prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par le Conseil de Surveillance et mis en œuvre par les dirigeants et le personnel de la société ARGAN.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la société ARGAN et du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne mises en place dans la société sont les suivantes :

### **1°) Mise en oeuvre d'un tableau de bord financier analytique par immeuble**

Nous disposons d'un tableau de bord financier analytique dans lequel figurent entre autre le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble. Cette prévision est particulièrement précise dans la mesure où nous connaissons les produits locatifs à l'indexation près.

En ce qui concerne les dépenses, notre seule inconnue est le taux Euribor 3 mois lorsque les emprunts sont contractés à taux variable. Précisons que les flux de trésorerie sont parfaitement connus lorsque les emprunts sont contractés à taux fixe.

Par conséquent cette prévision nous permet d'apprécier pour les années à venir pour chaque immeuble le résultat et les équilibres de flux qui en découlent.

Très concrètement, ces prévisions permettent de savoir si les revenus locatifs perçus sur chaque immeuble permettent de faire face aux obligations de remboursement d'emprunts, ce qui est capital pour la survie de notre groupe.

De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du groupe, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos obligations d'emprunts.

### **2°) Mise en œuvre d'un tableau de bord de la dette**

Celui-ci indique notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

### **3°) Mise en œuvre d'un tableau de bord des actifs**

Il comprend :

- l'état des immeubles (surfaces – ancienneté – situation géographique – etc ...).

- l'état des baux et notamment un planning des durées fermes et contractuelles et les conditions particulières des baux (synthèse des baux).
- l'état des loyers comprenant la ventilation des loyers par locataires, leurs montants comparés aux valeurs du marché.
- la valorisation des immeubles comprenant un historique des valeurs et des taux de rendement.

#### **4°) Mise en œuvre d'un tableau de bord des Actionnaires**

Il comprend :

- la traçabilité des résultats consolidés et analyse des cash flows, frais généraux comparés aux loyers et calcul de l'ANR.
- le patrimoine : résumé synthétique de la traçabilité des valorisations et taux de capitalisation, évaluation des revenus, de la durée des baux, évaluation des surfaces et ancienneté du patrimoine.
- l'endettement : résumé de la traçabilité de la dette (LTV, répartition fixe / variable, maturité, DSCR et ICR).
- la Bourse : évolution du titre ARGAN comparée à des indices remarquables, l'évolution des dividendes, l'état de l'Actionariat.

#### **5°) Mise en oeuvre d'un tableau de bord de gestion**

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

##### *a) cautions*

Ces tableaux nous donnent l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées)

##### *b) emprunts hypothécaires et crédits baux*

Surveillance de l'importance et des durées des emprunts du Groupe.

##### *c) baux*

Nous disposons de fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement.

##### *d) fiscalité*

Surveillance de la déclaration d'option à la TVA, des procédures de livraison à soi même.

##### *e) assurance*

C'est la société Argan qui est titulaire de la police d'assurance groupe et qui refacture la quote-part revenant à sa filiale. Ces charges d'assurance sont refacturées aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail. Un contrôle de ces différentes refacturations existe.

#### **6°) Surveillance des prix de revient**

Il existe une surveillance extra comptable des prix de revient avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.

#### **7°) Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie**

Nous avons contracté avec notre filiale une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant. Ceci nous permet d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

- une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable
- une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Notre organisation nous donne une très bonne visibilité à court et moyen terme de notre trésorerie.

L'exécution de la plupart des opérations décrites ci-dessus mobilise deux personnes à chaque fois, ce qui conforte le contrôle.

### **C/ PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET PROCÉDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A CHAQUE RISQUE**

Les principaux risques sont suivis par le Directoire et le Conseil de Surveillance.

#### **Les risques portent sur le patrimoine :**

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

- ✓ La souscription de polices d'assurance

Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, ARGAN a souscrit pour son compte et celui de sa filiale, une police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiels, et comprend une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.

ARGAN a également souscrit une police d'assurance multirisque distincte pour les opérations financées par crédit-bail immobilier auprès de la même compagnie comprenant une assurance perte de loyers.

- ✓ Le respect des contraintes réglementaires :

ARGAN, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE,
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externe.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

#### **Les risques locatifs :**

Le risque locatif est appréhendé par :

- Le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée,
- L'obtention de garantie : en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement et/ou une garantie de la société-mère sont demandés,
- La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'ARGAN: direction commerciale et direction du développement. ARGAN fait appel, de temps à autre, à des commercialisateurs extérieurs.

### **Le suivi des charges et la refacturation :**

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par le service Property de ARGAN en liaison, le cas échéant, avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, ARGAN procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

### **Les risques juridiques :**

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

### **Les risques financiers et comptables :**

L'activité d'ARGAN est suivie de façon régulière. ARGAN établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'asset management des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de ARGAN.

### **Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures :**

ARGAN dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet à priori de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

## **D) PROCEDURES ET METHODES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE (COMPTES SOCIAUX ET COMPTES CONSOLIDES)**

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

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](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 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés d'ARGAN 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.

La Société a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée semestriellement, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet d'un contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Conseil de Surveillance, selon les principes rappelés ci-dessus.

## **E) DILIGENCES MISE EN ŒUVRE ET EVALUATION DES PROCEDURES**

### **Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne :**

Le présent rapport a fait l'objet d'une réunion de préparation associant le Président du Directoire d'ARGAN, le Président du Conseil de Surveillance et les membres du Conseil de Surveillance.

### **Avancement des travaux d'évaluation et des procédures :**

La société a procédé dans le courant de l'exercice 2011 à une évaluation de ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques. Cette évaluation a été menée par Bernard THEVENIN, membre indépendant du Conseil, par le biais de différents entretiens menés avec le Management et prend également en compte le fonctionnement usuel des Conseils de Surveillance.

Le rapport du Conseil de Surveillance sur sa mission d'Audit a été présenté lors du Conseil de Surveillance du 31 janvier 2012 et diffusé aux membres du Directoire.

Ce rapport établi par le Conseil de Surveillance sur sa mission d'audit et de Contrôle n'a fait apparaître aucune défaillance ou insuffisance grave dans les procédures de Contrôle interne et de Gestion des risques au sein de la société. Il est actualisé et discuté annuellement avec les membres du Directoire. Selon les conclusions annuelles rendues dans ce rapport, des plans d'actions peuvent être progressivement mis en œuvre.

### **Défaillance ou insuffisance graves du contrôle le cas échéant :**

Néant.

Nous vous remercions de votre attention et vous invitons à poursuivre l'ordre du jour.

Neuilly sur Seine, le 21 janvier 2014

Le Président du Conseil de Surveillance