

**Prospectus d'admission aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris  
d'obligations d'un montant de 48.870.000 €, d'une durée de 5 ans, chaque obligation ayant une valeur nominale de 10.000 €,  
portant intérêt au taux de 5,50% l'an et venant à échéance le 25 novembre 2018**

Prix d'émission : 100%

Ce document constitue un prospectus (le "**Prospectus**") au sens de l'article 5.3 de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la directive 2010/73/UE en date du 24 novembre 2010.

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'Argan (l'"**Emetteur**") d'un montant nominal total de 48.870.000 € venant à échéance le 25 novembre 2018 porteront intérêt au taux de 5,50% l'an (les "**Obligations**") à compter du 25 novembre 2013 (la "**Date d'Emission**"), payable à terme échu le 25 novembre de chaque année et pour la première fois, le 25 novembre 2014 pour la période courant de la Date d'Emission incluse au 25 novembre 2014 exclu.

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées à leur valeur nominale le 25 novembre 2018 (la "**Date d'Echéance**"). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue), dans les conditions décrites à la section 4.8 du présent Prospectus.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 10.000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et R.211-1 du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte à la Date d'Emission dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France ("**Euroclear France**"), Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg ("**Clearstream, Luxembourg**") et Euroclear Bank S.A./N.V ("**Euroclear**").

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 26 novembre 2013. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive 2004/39/CE telle que modifiée.

Ni les Obligations, ni la dette à long-terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation.

Des exemplaires du présent Prospectus, du Document de Référence 2011, du Document de Référence 2012 et du Rapport Financier Semestriel 2013 (tels que ces termes sont définis à la section "*Documents incorporés par référence*" ci-après) seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, (i) au siège social de l'Emetteur (10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine) et auprès de l'établissement désigné de l'Agent Financier (BNP Paribas Securities Services, Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin - France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et (ii) sur le site Internet de l'Emetteur ([www.argin.fr](http://www.argin.fr)) et, à l'exception du Rapport Financier Semestriel 2013, sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

***Se reporter à la section "Facteurs de Risques" pour une description de certains facteurs devant être pris en compte par des investisseurs potentiels avant tout investissement dans les Obligations.***



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") a apposé le visa numéro n°13-626 en date du 20 novembre 2013 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié "*si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes*". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

**Chef de File – Teneur de Livre**  
**Invest Securities**

**Invest Securities**

**Co-Chef de File**  
**Compagnie Financière Jacques Cœur**

## **Avertissement**

*Le Prospectus s'articule en deux parties distinctes :*

- *la première partie est relative à l'Annexe IV du Règlement (CE) n°809/2004 tel que modifié par les Règlements délégués (UE) n°486/2012 de la Commission du 30 mars 2012 et n°862/2012 de la Commission du 4 juin 2012 ;*
- *la deuxième partie est relative à l'Annexe V du Règlement (CE) n°809/2004 tel que modifié par les Règlements délégués (UE) n°486/2012 de la Commission du 30 mars 2012 et n°862/2012 de la Commission du 4 juin 2012.*

*L'Émetteur, après avoir effectué toutes les diligences raisonnables, confirme que le présent Prospectus comprend ou incorpore par référence toutes les informations pertinentes et significatives concernant l'Émetteur, l'Emetteur et sa filiale consolidée (le "Groupe") et les Obligations dans le cadre de l'émission et de l'admission des Obligations ; que les informations concernant l'Émetteur, le Groupe et les Obligations sont complètes, sincères et exactes ; qu'il n'existe pas de faits concernant l'Émetteur, le Groupe ou les Obligations qui, dans le cadre de l'émission et de l'admission des Obligations, seraient susceptibles de rendre trompeuses les informations ou opinions exprimées dans le présent Prospectus et que toutes les recherches qu'il considère nécessaires ont été effectuées par l'Émetteur afin de vérifier l'exactitude des informations le concernant et figurant ou incorporés par référence dans le présent Prospectus.*

*Le présent Prospectus et toute autre information fournie dans le cadre de l'admission des Obligations aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris ne constituent ni une offre ni une invitation par ou pour le compte de l'Emetteur, du Chef de File ou du Co-Chef de File à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.*

*Nul n'est, ni n'a été, autorisé par l'Emetteur, le Chef de File ou le Co-Chef de File à transmettre des informations ou à faire des déclarations relatives à la vente ou à l'émission des Obligations autres que celles contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et si de telles informations ou déclarations ont été transmises ou faites, elles ne sauraient, en aucune façon, être considérées comme ayant été autorisées par ou au nom et pour le compte de l'Emetteur, le Chef de File ou le Co-Chef de File. En aucune circonstance la remise du présent Prospectus ou une quelconque vente d'Obligations ne peut impliquer (i) qu'il n'y ait pas eu de changement dans la situation de l'Emetteur ou de l'Emetteur et de sa filiale consolidée depuis la date du présent Prospectus ou (ii) que les déclarations et informations qu'il contient ou qui y sont incorporées par référence soient exactes à toute date postérieure à celle à laquelle elles ont été faites ou fournies.*

*Le présent Prospectus et tout document d'information relatif à l'Emetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Emetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Emetteur, le Chef de File ou le Co-Chef de File. Chaque investisseur potentiel devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et fonder sa décision d'achat d'Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Le Chef de File et le Co-Chef de File ne s'engagent pas à contrôler la situation financière ou la situation générale de l'Emetteur pendant la durée de l'emprunt, ni à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'ils seraient amenés à connaître à ce sujet. Les investisseurs doivent en particulier procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière, au Groupe et aux Obligations émises et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement les facteurs de risques décrits dans le Document de Référence 2012 (section 5.2), le Rapport Financier Semestriel 2013 (section 5) et le présent Prospectus (deuxième partie - section 2) avant de décider d'investir dans les Obligations.*

*Dans certains pays, la diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Ni l'Emetteur, ni le Chef de File, ni le Co-Chef de File ne garantit que le présent Prospectus sera distribué conformément à la loi, ou que les Obligations seront offertes conformément à la loi, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et ils ne sauraient être responsables d'avoir facilité une telle distribution ou une telle offre. En particulier, ni l'Emetteur, ni le Chef de File, ni le Co-Chef de File n'a entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Prospectus dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document relatif aux Obligations ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Prospectus sont invitées à se renseigner sur lesdites restrictions et à les respecter. Une*

*description de certaines de ces restrictions d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Prospectus et de tout autre document relatif aux Obligations figure à la section "Restrictions applicables à l'offre" du présent Prospectus.*

*Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Au regard de la législation américaine, et sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants américains ("U.S. Persons", tel que ce terme est défini par la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières) ou pour le compte ou au bénéfice de tels ressortissants américains.*

*L'Émetteur consent à l'utilisation, par le Chef de File et le Co-Chef de File, du présent Prospectus uniquement dans le cadre de l'émission des Obligations. L'Émetteur ne consent pas à l'utilisation du présent Prospectus dans le cadre d'offres en cascade au sens de l'article 3, paragraphe 2, troisième alinéa de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la directive 2010/73/UE en date du 24 novembre 2010.*

*Dans le présent Prospectus, toute référence à "**€**", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro**" désigne la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne ayant adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne tel que modifié.*

## SOMMAIRE

<b>RESUME DU PROSPECTUS</b> .....	<b>6</b>
<b>PREMIERE PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR</b> .....	<b>19</b>
1. <b>DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE</b> .....	<b>19</b>
2. <b>DEVELOPPEMENTS RECENTS</b> .....	<b>22</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS</b> .....	<b>25</b>
1. <b>PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS</b> .....	<b>25</b>
1.1. Responsable du Prospectus.....	25
1.2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus .....	25
2. <b>FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>26</b>
2.1. Les facteurs de risques liés à l'Emetteur .....	26
2.2. Risques liés aux Obligations.....	26
2.2.1. Un investissement dans les Obligations peut ne pas être adapté à tous les investisseurs.....	26
2.2.2. Risques généraux relatifs aux Obligations.....	27
2.2.3. Risques généraux relatifs au marché .....	29
3. <b>INFORMATIONS ESSENTIELLES</b> .....	<b>31</b>
3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'offre .....	31
3.2. Raison de l'offre et utilisation du produit .....	31
4. <b>MODALITES DES OBLIGATIONS</b> .....	<b>32</b>
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières admises à la négociation .....	32
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents.....	32
4.3. Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations de la Société.....	32
4.4. Devise de l'émission .....	33
4.5. Rang d'émission des Obligations.....	33
4.5.1. Maintien de l'emprunt à son rang .....	33
4.6. Droit et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits .....	33
4.7. Taux d'intérêts nominal et stipulations relatives aux intérêts dus .....	34
4.8. Date d'Echéance et modalités d'amortissement des Obligations .....	34
4.8.1. Remboursement final.....	34
4.8.2. Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle .....	34
4.8.3. Rachats .....	35
4.8.4. Remboursement anticipé pour raisons fiscales .....	36
4.8.5. Annulation.....	36
4.8.6. Cas d'exigibilité anticipée .....	36
4.8.7. Paiements.....	36
4.8.8. Fiscalité .....	37
4.8.9. Prescription.....	38
4.8.10. Avis.....	38
4.9. Rendement.....	39
4.10. Représentation des Porteurs .....	39
4.11. Décisions en vertu de laquelle les Obligations sont émises .....	39
4.12. Date prévue d'émission .....	39

4.13.	Restrictions imposées à la libre négociabilité des Obligations.....	40
4.14.	Retenue à la source applicable au revenu et produits des Obligations .....	40
4.14.1.	Directive de l'Union Européenne sur la fiscalité des revenus de l'épargne.....	40
4.14.2.	Retenue à la source en France .....	41
4.15.	Emission d'obligations assimilables.....	42
<b>5.</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE .....</b>	<b>43</b>
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	43
5.1.1.	Conditions de l'offre .....	43
5.1.2.	Montant de l'Emission et nombre d'Obligations émises.....	43
5.1.3.	Période et procédure de souscription .....	43
5.1.4.	Restrictions applicables à l'offre .....	43
5.1.5.	Coordonnées du Chef de File et du Co-Chef de File.....	44
5.1.6.	Coordonnées de l'établissement en charge du service des titres et du service financier .....	45
<b>6.</b>	<b>ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....</b>	<b>46</b>
6.1.	Admission aux négociations .....	46
6.2.	Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations .....	46
6.3.	Contrat de liquidité sur les Obligations .....	46
<b>7.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>47</b>
7.1.	Conseillers ayant un lien avec l'offre .....	47
7.2.	Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes.....	47
7.3.	Rapport d'expert .....	47
7.4.	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	47
7.5.	Notation de l'Emission .....	47

## RESUME DU PROSPECTUS

Visa n°13-626 en date du 20 novembre 2013 de l'AMF

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'"**Eléments**" qui sont présentés en cinq sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, il peut y avoir des écarts dans la séquence de la numérotation des Eléments.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

<b>A. Introduction et avertissement</b>	
<b>Elément</b>	
<b>A.1</b>	<b>Avertissement au lecteur</b>
	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les Obligations doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etat-membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Obligations.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'Emetteur à l'utilisation du Prospectus</b>
	<p>L'Émetteur consent à l'utilisation, par le Chef de File et le Co-Chef de File, du présent Prospectus uniquement dans le cadre de l'émission des Obligations. L'Émetteur ne consent pas à l'utilisation du présent Prospectus dans le cadre d'offres en cascade au sens de l'article 3, paragraphe 2, troisième alinéa de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la directive 2010/73/UE en date du 24 novembre 2010.</p>
<b>B. Emetteur et garant éventuel</b>	
<b>Elément</b>	

<b>B.1</b>	<b>Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur</b>
	Argan
<b>B.2</b>	<b>Siège social et forme juridique de l'Emetteur</b>
	Le siège social de la Société est situé 10, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine (téléphone : 01.47.47.05.46). L'Emetteur est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et par ses statuts. La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro RCS 393 430 608.
<b>B.4b</b>	<b>Tendance connue ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité</b>
	<p>ARGAN entend demeurer une foncière spécialisée en immobilier logistique, maintenir sa stratégie APL (détenir des bâtiments de qualité, à des emplacements de premier plan et loués à des signatures solides), conserver sa structure compacte, lui permettant de maîtriser en interne la chaîne de développement des projets, privilégier des développements dédiés et pré-loués, engager une baisse progressive de son ratio <i>loan to value</i> ("LTV" - ratio correspondant au rapport entre l'endettement et la valeur du patrimoine de l'Emetteur) et accélérer la croissance de son actif net réévalué ("ANR").</p> <p>Cette stratégie se traduit à travers le plan de développement 2013 – 2015 par trois objectifs à fin 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 milliard d'euros de patrimoine (droits inclus) ;</li> <li>- 70 M€ de revenus locatifs annuels ;</li> <li>- 25% de croissance de l'ANR hors droit sur 3 ans, soit 250 M€ (environ 17,60 €/action).</li> </ul> <p>ARGAN a révisé à la hausse en juillet dernier son objectif de croissance des revenus locatifs pour 2013 de 12% à 18%, soit 61 M€, confortant le Groupe dans son objectif de 70 M€ de revenus locatifs générés à l'horizon 2015.</p>
<b>B.5</b>	<b>Groupe auquel l'Emetteur appartient</b>
	Au 30 juin 2013, le Groupe ARGAN comprend la société ARGAN et une filiale, la société SARL IMMO CBI, qui est entièrement contrôlée. La filiale IMMO CBI fait partie du périmètre de consolidation et a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale.
<b>B.9</b>	<b>Prévision ou estimation de bénéfice</b>
	Sans objet.
<b>B.10</b>	<b>Réserves sur les informations historiques clés sélectionnées</b>
	Sans objet.
<b>B.12</b>	<b>Informations financières historiques clés</b>
	Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous proviennent des comptes consolidés au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 et des comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013, tous en norme IFRS.

*Comptes consolidés annuels 2011 et 2012 (durée de 12 mois)**Compte de résultat*

En M€	2012	2011
Loyers nets	52,0	43,5
Charges d'exploitation	5,6	4,1
Résultat opérationnel courant	46,4	39,4
Variation de juste valeur	2,7	-1,4
Résultat des cessions	-4,1	-1,2
Résultat opérationnel après variation de juste valeur et cessions	45,0	36,8
Charges financières nettes	-18,9	-16,9
Impôts et autres charges financières	-0,1	-0,1
Résultat net	26,0	19,8

*Bilan*

ACTIF (M€)	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations en cours	32,9	54,2
Immeubles de placement	753,5	614,9
Autres actifs	41,2	31,0
Trésorerie et équivalents	21,2	32,4
TOTAL	848,8	732,5

PASSIF (M€)	31/12/2012	31/12/2011
Fonds propres	202,7	195,0
Exit Tax	0,1	1,8
Dette Financière	578,3	495,3
Autres dettes	67,7	40,4
TOTAL	848,8	732,5

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres consolidés s'élevaient à 202,7 M€.

L'ANR triple net EPRA hors droit ressortait ainsi à 14,4 € par action.

*Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013 (durée de 6 mois)**Compte de résultat*

En M€	30/06/2013	30/06/2012
Loyers nets	30,4	24,4
Charges d'exploitation	2,3	2,4
Résultat opérationnel courant	28,1	22,0
Variation de juste valeur	-0,9	2,5
Résultat des cessions	0,0	-4,1
Résultat opérationnel après variation de juste valeur et cessions	27,2	20,4
Charges financières nettes	-10,4	-9,2
Impôts et autres charges financières	-0,3	0,0
Résultat net	16,5	11,2

*Bilan*

ACTIF (M€)	30/06/2013	31/12/2012
------------	------------	------------



Immobilisations en cours	53,9	32,9
Immeubles de placement	790,8	753,5
Autres actifs	32,2	41,2
Trésorerie et équivalents	18,6	21,2
<b>TOTAL</b>	<b>895,5</b>	<b>848,8</b>

PASSIF (M€)	30/06/2013	30/12/2012
Fonds propres	213,4	202,7
Exit Tax	0,1	0,1
Dette Financière	620,8	578,3
Autres dettes	61,2	67,7
<b>TOTAL</b>	<b>895,5</b>	<b>848,8</b>

#### Détérioration significative affectant les perspectives de l'Emetteur

A la date de publication du Prospectus, il n'y a pas eu de changement significatif défavorable dans les perspectives de l'Emetteur depuis le 30 juin 2013, date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés.

#### Changements significatifs de la situation financière de l'Emetteur

A la connaissance de l'Emetteur, depuis la publication des comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013, le 26 juillet 2013, il n'existe aucun élément de détérioration significative pouvant avoir des répercussions sur les perspectives du Groupe et il n'est survenu aucun changement significatif dans la situation financière et commerciale de la Société ou du Groupe.

**B.13**

#### Evénements récents propre à l'Emetteur et présentant un intérêt significatif pour l'évaluation de sa solvabilité

Au 30 juin 2013, la dette financière brute en capital de l'Emetteur relative au patrimoine de 1.160.000 m<sup>2</sup> représente un montant total de 590,8 M€ (hors dette financière pour les développements en cours représentant un montant de 30 M€).

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 18,6 M€ et de la valorisation des terrains dédiés à des opérations de développement futur pour 9,5 M€, la LTV nette (dette financière nette / valeur d'expertise hors droit) s'élève à 71,5%.

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

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à 0,21% en moyenne sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 3,49% au 30 juin 2013, à comparer à 3,57% au 31 décembre 2012, avec un Euribor moyen de 0,57%.

Depuis la clôture du 30 juin 2013, l'Emetteur a poursuivi son programme de construction au cours du second semestre 2013. Il a ainsi livré début juillet la tranche 2 d'une surface de 19.600 m<sup>2</sup> de la plateforme de 80.000 m<sup>2</sup> située au Coudray Montceaux, ainsi qu'une extension de 10.800 m<sup>2</sup> sur la plateforme de Roye. Il a également livré en octobre 2013 une plateforme de 57.000 m<sup>2</sup> située près de Valenciennes.

<b>B.14</b>	<b>Dépendance de l'Emetteur au sein du Groupe</b>																																																			
	Sans objet. La Société n'est pas dépendante d'autres entités du Groupe.																																																			
<b>B.15</b>	<b>Principales activités de l'Emetteur</b>																																																			
	<p>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.</p> <p>Le portefeuille immobilier de la société (hors actifs immobiliers en cours de développement ou destinés à être cédés) est de 1.160.000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2013, pour une valeur expertisée de 790,8 M€ hors droits (820,7 M€ droits compris).</p> <p>Son parc est composé essentiellement de bases logistiques de dernière génération (catégorie A) (36 plateformes logistiques et 3 messageries au 30 juin 2013), de moyenne d'âge pondérée égale à 6,2 ans, implantées en France, principalement sur l'axe vertical Lille, Paris, Lyon, Marseille. La répartition principale des surfaces est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Région Ile de France : 69%</li> <li>- Région Rhône Alpes : 8%</li> <li>- Région Orléanaise : 5%</li> </ul> <p>Le taux d'occupation du patrimoine du Groupe ARGAN s'établit à 98% au 30 juin 2013.</p>																																																			
<b>B.16</b>	<b>Contrôle de la Société</b>																																																			
	<p>Au 31 décembre 2012, l'actionnariat de l'Emetteur est constitué de la façon suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Principaux actionnaires</th> <th colspan="3">31 décembre 2012</th> </tr> <tr> <th>Nombre de titres</th> <th>% capital</th> <th>% droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Famille LE LAN (de concert) dont</b></td> <td><b>7 602 639</b></td> <td><b>53,96%</b></td> <td><b>54,02%</b></td> </tr> <tr> <td>Jean-Claude LE LAN</td> <td>4 119 376</td> <td>29,24%</td> <td>29,27%</td> </tr> <tr> <td>Jean-Claude LE LAN Junior</td> <td>730 709</td> <td>5,19%</td> <td>5,19%</td> </tr> <tr> <td>Nicolas LE LAN</td> <td>732 486</td> <td>5,20%</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>Charline LE LAN</td> <td>732 486</td> <td>5,20%</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>Ronan LE LAN</td> <td>675 389</td> <td>4,79%</td> <td>4,80%</td> </tr> <tr> <td>Véronique LE LAN CHAUMET</td> <td>567 796</td> <td>4,03%</td> <td>4,03%</td> </tr> <tr> <td>Karine LE LAN</td> <td>44 397</td> <td>0,32%</td> <td>0,32%</td> </tr> <tr> <td><b>Public</b></td> <td><b>6 471 082</b></td> <td><b>45,93%</b></td> <td><b>45,98%</b></td> </tr> <tr> <td><b>Actions auto-détenues</b></td> <td><b>16 157</b></td> <td><b>0,11%</b></td> <td><b>0,00%</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>14 089 878</b></td> <td><b>100,00%</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Principaux actionnaires	31 décembre 2012			Nombre de titres	% capital	% droits de vote	<b>Famille LE LAN (de concert) dont</b>	<b>7 602 639</b>	<b>53,96%</b>	<b>54,02%</b>	Jean-Claude LE LAN	4 119 376	29,24%	29,27%	Jean-Claude LE LAN Junior	730 709	5,19%	5,19%	Nicolas LE LAN	732 486	5,20%	5,20%	Charline LE LAN	732 486	5,20%	5,20%	Ronan LE LAN	675 389	4,79%	4,80%	Véronique LE LAN CHAUMET	567 796	4,03%	4,03%	Karine LE LAN	44 397	0,32%	0,32%	<b>Public</b>	<b>6 471 082</b>	<b>45,93%</b>	<b>45,98%</b>	<b>Actions auto-détenues</b>	<b>16 157</b>	<b>0,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14 089 878</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Principaux actionnaires	31 décembre 2012																																																			
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote																																																	
<b>Famille LE LAN (de concert) dont</b>	<b>7 602 639</b>	<b>53,96%</b>	<b>54,02%</b>																																																	
Jean-Claude LE LAN	4 119 376	29,24%	29,27%																																																	
Jean-Claude LE LAN Junior	730 709	5,19%	5,19%																																																	
Nicolas LE LAN	732 486	5,20%	5,20%																																																	
Charline LE LAN	732 486	5,20%	5,20%																																																	
Ronan LE LAN	675 389	4,79%	4,80%																																																	
Véronique LE LAN CHAUMET	567 796	4,03%	4,03%																																																	
Karine LE LAN	44 397	0,32%	0,32%																																																	
<b>Public</b>	<b>6 471 082</b>	<b>45,93%</b>	<b>45,98%</b>																																																	
<b>Actions auto-détenues</b>	<b>16 157</b>	<b>0,11%</b>	<b>0,00%</b>																																																	
<b>TOTAL</b>	<b>14 089 878</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>																																																	

	Par décision en date du 1 <sup>er</sup> février 2013, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72.900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36.450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28.252.656 euros.
<b>B.17</b>	<b>Notation</b>
	Ni les Obligations, ni la dette à long-terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation.
<b>C. Valeurs mobilières</b>	
<b>Elément</b>	
<b>C.1</b>	<b>Nature et catégorie des valeurs mobilières et numéro d'identification</b>
	<p>Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 10.000 € chacune et seront régies par le droit français.</p> <p>La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier.</p> <p>Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "<b>Teneur de Compte</b>" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Luxembourg et Euroclear.</p> <p>La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.</p> <p>L'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris est prévue le 26 novembre 2013.</p> <p>Le code ISIN des Obligations est FR0011628478.</p>
<b>C.2</b>	<b>Monnaie de l'Emission</b>
	Euro
<b>C.5</b>	<b>Restriction imposée à la libre négociabilité des Obligations</b>
	Il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Obligations imposée par les conditions de l'émission.
<b>C.8</b>	<b>Droits attachés aux Obligations</b>
	<p>Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.</p> <p>L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou ne pas laisser subsister, et s'engage à faire en sorte qu'aucune de ses Filiales Importantes ne confère, ou ne laisse subsister, d'hypothèque, de gage, de nantissement, de</p>

	<p>privilège ou toute autre sûreté réelle sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Importantes (une "<b>Sûreté</b>") autre qu'une Sûreté Autorisée, aux fins de garantir toute dette d'emprunt, présente ou future, émise ou garantie par l'Emetteur ou par l'une de ses Filiales Importantes, représentée par des obligations Cotées ou susceptibles de l'être, ou des titres ou d'autres valeurs mobilières représentatifs de dettes Cotées, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux présentes Obligations.</p> <p>Les Obligations donnent droit au paiement d'intérêts versés annuellement à terme échu et seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.</p> <p>Par ailleurs, il convient de noter que les Obligations pourraient devenir immédiatement exigibles selon les dispositions du présent Prospectus.</p> <p>Chaque Obligation permet à son porteur de voter lors de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations. Le droit de vote attaché aux Obligations est proportionnel à la quotité du montant de l'emprunt qu'elles représentent. Chaque Obligation donne droit à une voix.</p>
<b>C.9</b>	<b>Taux nominal, date d'entrée en jouissance et date d'échéance des intérêts</b>
	<p>Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) à la Date d'échéance (exclue) au taux de 5,50% l'an, payable annuellement à terme échu le 25 de chaque année (chacune une "<b>Date de Paiement d'Intérêt</b>"). Le premier paiement d'intérêt sera effectué le 25 novembre 2014 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 25 novembre 2014 (exclu).</p> <p>Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 5,50% l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.</p> <p>Le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).</p> <p>Les intérêts, s'ils sont calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base exact/exact pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours calendaires écoulés pendant la période d'intérêt concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).</p>
	<b>Date d'échéance et modalités d'amortissement (y compris procédure de remboursement)</b>

**Remboursement Final**

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées ou rachetées et annulées conformément au présent Prospectus, les Obligations seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.

**Remboursement anticipée au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle**

En cas de Changement de Contrôle, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la "**Date de Remboursement Anticipé**").

Si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les Porteurs par avis (l'"**Avis de Changement de Contrôle**") dans les conditions prévues au présent Prospectus, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la "**Demande de Remboursement Anticipé**"). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

**Rachats**

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres publiques), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être conservées ou annulées conformément aux lois et règlements applicables.

**Remboursement anticipé pour raisons fiscales**

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées au présent Prospectus.

**Annulation**

Les Obligations amorties ou rachetées pour annulation conformément au présent Prospectus seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces titres.

**Cas d'exigibilité anticipée**

Le Représentant, agissant pour le compte de la Masse à la suite d'une délibération de l'assemblée

	<p>générale des Porteurs, pourra, sur notification écrite adressée à l'Emetteur (copie à l'Agent Financier) avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :</p> <p>(a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;</p> <p>(b) en cas de manquement par l'Emetteur à tout autre engagement prévu par les Modalités, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ;</p> <p>(c) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une fusion si l'Emetteur est l'entité survivante ou sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ;</p> <p>(d) au cas où l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes fait une demande de procédure de conciliation, ou au cas où un jugement est rendu prononçant le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire ou la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Importantes ou au cas où, dans la mesure permise par la loi, l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes est soumis à toute autre procédure similaire ;</p> <p>(e) au cas où toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales pour un montant excédant trois millions d'euros (3.000.000€) (ou son équivalent en toute autre devise), individuellement ou collectivement, serait déclarée échue et exigible par anticipation à raison d'un défaut de l'Emetteur ou d'une Filiale au titre de cette dette d'emprunt, ou (ii) au cas où une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, sauf dans chaque cas si l'Emetteur conteste ce paiement (ou son échéance ou sa maturité anticipée) de bonne foi dans le cadre de procédures appropriées.</p>
	<p><b><i>Rendement</i></b></p>
	<p>Le rendement des Obligations est de 5,50% par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.</p>
	<p><b><i>Représentant de la Masse</i></b></p>
	<p>Conformément aux articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions précitées du Code de commerce.</p> <p>La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un Représentant et en partie par l'intermédiaire d'une assemblée générale de Porteurs.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur</p>

	<p>justifiera du droit de participer aux assemblées générales de Porteurs par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le troisième (3<sup>e</sup>) Jour Ouvré précédant la date fixée pour la dite assemblée générale.</p> <p>Le Représentant initial de la Masse est Monsieur Sylvain Thomazo, domicilié 20 rue Victor Bart, 78000 Versailles, France.</p> <p>Le Représentant suppléant de la Masse (le "<b>Représentant Suppléant</b>") est Madame Sandrine d'Haussy, domiciliée 69 avenue Gambetta, 94100 St Maur des Fossés, France.</p>
<b>C.10</b>	<b>Instruments dérivés</b>
	Sans objet. Les intérêts produits ne sont pas liés à un instrument dérivé.
<b>C.11</b>	<b>Cotation</b>
	Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission sur le marché NYSE Euronext Paris. La date de cotation est prévue le 26 novembre 2013 sous le code ISIN FR0011628478.
<b>D. Risques</b>	
<b>Elément</b>	
<b>D.2</b>	<b>Principaux risques propres à l'Emetteur</b>
	<p>Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits aux pages 101 à 108 du Document de Référence 2012 et aux pages 31 à 33 du Rapport Financier Semestriel 2013, incorporés par référence au présent Prospectus, et concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risques liés à l'organisation et au cours de bourse</b> : risques liés au Groupe et à son organisation, au contrôle majoritaire de la Société, au départ d'un membre de la famille LE LAN, à la fluctuation des cours de bourse de l'action ARGAN ;</li> <li>- <b>Risques liés au niveau d'endettement de l'Emetteur</b>: risques liés au niveau des taux d'intérêts, risques de liquidité, risque de change, risques sur actions ;</li> <li>- <b>Risques liés au marché sur lequel opère l'Emetteur</b> : risques liés aux variations du marché immobilier, à l'environnement économique, à la crise financière, à la crise immobilière, à l'environnement concurrentiel ;</li> <li>- <b>Risques liés à l'exploitation</b> : risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement, risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie, risques liés à la dépendance de la Société à tout marque, brevet, licence, risques liés à la concentration sectorielle du patrimoine de l'Emetteur, risques liés à la concentration géographique du patrimoine de l'Emetteur, au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants, risques liés à la possible augmentation des primes des polices d'assurance ou à l'absence de couverture de tous les risques d'exploitation ;</li> <li>- <b>Risques liés aux actifs</b> : risques liés à la stratégie d'acquisition, à l'estimation de la valeur des actifs ; et</li> </ul>

	- <b>Risques liés au maintien du Régime SIIC.</b>
<b>D.3</b>	<b>Informations clés concernant les principaux risques propres aux Obligations</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un investissement dans les Obligations peut ne pas être adapté à tous les investisseurs :</b> risque que l'investissement dans les Obligations ne soit pas opportun pour certains investisseurs au regard de leur situation personnelle ;</li> <li>- <b>Remboursement par anticipation ou rachat par l'Emetteur des Obligations :</b> l'Emetteur se réservant le droit de procéder à des rachats d'Obligations à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse, ces opérations réduisent le rendement des Obligations qui pourraient être remboursées par anticipation. Par ailleurs, l'Emetteur devra dans certaines circonstances, rembourser par anticipation toutes les Obligations en circulation ;</li> <li>- <b>En cas de Changement de Contrôle de l'Emetteur :</b> en cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Emetteur, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient. Dans ce cas, tout marché de négociation des Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourra manquer de liquidité ;</li> <li>- <b>Risque de crédit :</b> les Porteurs sont exposés au risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte partielle ou totale pour l'investisseur. Si la solvabilité de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations peut diminuer et les porteurs d'Obligations peuvent perdre tout ou partie de leur investissement ;</li> <li>- <b>Modification des modalités des Obligations :</b> les Porteurs seront groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas été présents ou représentés à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité ;</li> <li>- <b>Modification des lois en vigueur :</b> les modalités des Obligations sont régies par la loi française. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française postérieure à la date du présent Prospectus ;</li> <li>- <b>Fiscalité :</b> les acquéreurs et les vendeurs potentiels d'Obligations pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Obligations seront transférées ou dans d'autres juridictions ;</li> <li>- <b>Loi française sur les entreprises en difficulté :</b> les stipulations relatives à la représentation des Porteurs décrites dans les modalités des Obligations du présent Prospectus ne seront pas applicables dans la mesure où elles seraient en contradiction avec des dispositions obligatoires de la loi sur les entreprises en difficulté applicables ; et</li> <li>- <b>Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus tirés de l'épargne :</b> si un paiement devait être effectué ou collecté au sein d'un Etat Membre qui a opté pour le système de retenue à la source et un montant est retenu en tant qu'impôt, ou au titre d'un</li> </ul>



	<p>impôt, ni l'Emetteur, ni aucun Agent Financier, ni aucune autre personne ne serait obligé de payer des montants additionnels afférents aux Obligations du fait de l'imposition de cette retenue ou ce prélèvement à la source.</p> <p><b>Risques généraux relatifs aux marchés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valeur de marché des Obligations</b> : la valeur de marché des Obligations sera affectée par la solvabilité de l'Emetteur et nombre d'éléments additionnels, qui incluent l'intérêt du marché et les taux d'intérêt ;</li> <li>- <b>Risque lié à l'absence de liquidité des Obligations sur le marché secondaire</b> : une fois émises, les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi et un tel marché pourrait ne jamais se développer. Si un marché se développe, il pourrait ne pas être liquide ;</li> <li>- <b>Risques de change</b> : il existe un risque lié au taux de change pour certains porteurs d'Obligations.</li> <li>- <b>Taux d'intérêt</b> : risques de variations substantielles des taux de marché qui peuvent avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance ; et</li> <li>- <b>Absence de notation</b> : l'absence de notation des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur rend beaucoup plus complexe l'évaluation de la capacité de l'Emetteur à faire face à ses obligations de paiement au titre des Obligations.</li> </ul>
<b>E. Offre</b>	
<b>Elément</b>	
<b>E.2b</b>	<b>Raisons de l'offre, l'utilisation prévue du produit de celle-ci</b>
	<p>La stratégie de développement de l'Emetteur se traduit au travers d'un plan 2013 – 2015 avec trois objectifs à fin 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 milliard d'euros de patrimoine (droits inclus) ;</li> <li>- 70 M€ de revenus locatifs annuels ;</li> <li>- 25% de croissance de l'ANR hors droit sur 3 ans, soit 250 M€ (environ 17,60 €/action).</li> </ul> <p>Le produit net de l'émission des Obligations est destiné à contribuer en partie au financement de ce plan de développement 2013 - 2015, l'autre partie du financement provenant du recours à de la dette bancaire, classiquement à hauteur de 70% à 85% de l'investissement selon les projets.</p>
<b>E.3</b>	<b>Modalités et conditions de l'Emission</b>
	<p>L'offre a été réalisée par placement privé du 7 octobre 2013 au 19 novembre 2013.</p> <p>Ni le Chef de File, ni le Co-Chef de File n'a offert ou vendu d'Obligation, directement ou indirectement, au public en France à l'occasion du placement. L'offre a été réalisée en France qu'(i) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) à des investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint</p>

	<p>d'investisseurs, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2, D.411-1 et D.411-4 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'Emission de l'emprunt obligataire est d'un montant nominal total de 48.870.000 €.</p> <p><b>Calendrier indicatif</b></p> <p>20 novembre 2013      Communiqué de presse annonçant le résultat de l'opération et indiquant le nombre définitif d'Obligations émises</p> <p>20 novembre 2013      Visa de l'AMF sur le Prospectus</p> <p>21 novembre 2013      Publication d'un Avis NYSE Euronext relatif au règlement-livraison des titres et à l'admission aux négociations</p> <p>25 novembre 2013      Règlement livraison des Obligations</p> <p>26 novembre 2013      Admission aux négociations des Obligations</p>
<b>E.4</b>	<b>Intérêts, y compris conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission</b>
	<p>Le Chef de File et le Co-Chef de File et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à l'Emetteur, ses affiliés ou actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p>
<b>E.7</b>	<b>Donner une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur</b>
	<p>Il n'existe pas de dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur et/ou le Chef de File et le Co-Chef de File.</p>

## PREMIERE PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

### 1. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec les documents suivants, qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus et sont réputés en faire partie intégrante :

- le document de référence 2012 de l'Emetteur enregistré le 30 avril 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R.13-019 (le "**Document de Référence 2012**" ou "**DDR 2012**") ;
- le document de référence 2011 de l'Emetteur enregistré le 4 juin 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R.12-0025 (le "**Document de Référence 2011**" ou "**DDR 2011**") ;
- le rapport financier semestriel de l'Emetteur pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 juin 2013 (le "**Rapport Financier Semestriel 2013**" ou "**RFS 2013**") ;

à l'exception de l'attestation du responsable du Document de Référence 2011, de l'attestation du responsable du Document de Référence 2012 et de l'attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel 2013.

Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, du Document de Référence 2011, du Document de Référence 2012, du Rapport Financier Semestriel 2013 et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier (BNP Paribas Securities Services, Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin - France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tout document incorporé par référence dans le présent Prospectus sont disponibles sur les sites Internet de l'Emetteur ([www.argin.fr](http://www.argin.fr)) et, à l'exception du RFS 2013, sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Les informations incorporées par référence dans le présent Prospectus doivent être lues conjointement avec la table de concordance ci-après. Toute information non référencée dans la table de concordance ci-après mais incluse dans les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus n'est donnée qu'à titre d'information.

Informations incorporées par référence Annexe IV du Règlement européen 809/2004/CE	Référence
<b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	DDR 2012 pages 222 à 223
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	
	DDR 2012 pages 101 à 111 RFS 2013 pages 31 à 33
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1 Histoire et évolution	DDR 2012 page 203
5.1.1 Raison sociale, nom commercial ;	DDR 2012 page 203
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement ;	DDR 2012 page 203

**INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR**

5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur, lorsqu'il n'est pas indéterminée ;	DDR 2012 page 203
5.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine	DDR 2012 page 203
5.1.5 Evénements récents propres à l'émetteur et intéressant l'évaluation de sa solvabilité	DDR 2012 pages 70 et 100 RFS 2013 pages 29 à 31
5.2. Investissements	DDR 2012 pages 68, 70 et 100
<b>6. APERÇU DES ACTIVITES</b>	
6.1 Principales activités	DDR 2012 pages 14 à 16 DDR 2012 pages 16 à 17
6.2 Principaux marchés	
<b>7. ORGANIGRAMME</b>	
7.1. Description du groupe auquel appartient l'Emetteur	DDR 2012 page 66
<b>8. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	
	DDR 2012 pages 16 à 17 et 100 RFS 2013 page 30
<b>10. ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	
10.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction	DDR 2012 pages 79 à 91
10.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction	DDR 2012 pages 79 à 80 et 83 à 84
<b>11. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
11.1. Informations détaillées sur le comité de l'audit de l'Emetteur	DDR 2012 pages 87 à 88
11.2. Déclaration indiquant si l'Emetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	DDR 2012 page 228
<b>12. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
12.1 Détention et contrôle	DDR 2012 page 112
12.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	DDR 2012 pages 218 à 219
<b>13. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
13.1 Informations financières historiques consolidées et individuelles	DDR 2011 pages 120 à 148, 152 à 174 DDR 2012 pages 137 à 165, 169 à 190, 176 à 186 RFS 2013 pages 4 à 8
a) Bilan	
b) Compte de résultat	
c) Tableau de financement	
d) Méthode comptables et notes explicatives	
13.3 Rapports des commissaires aux comptes	DDR 2011 pages 149 à 151 et 175 à 177 DDR 2012 pages 166 à 168 pages 191 à 164 RFS 2013 pages 23 à 27

13.3.1. Déclarations attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	DDR 2011 page 205 DDR 2012 page 221 RFS 2013, page 37
13.5. Informations financières intermédiaires et autres	RFS 2013
13.5.2 Informations financières relatives au premier semestre 2013	RFS 2013 pages 4 à 22
13.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	DR 2012 page 220
<b>14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
14.1. Capital Social 14.1.1 Montant du capital, nombre d'actions, caractéristiques 14.2. Acte constitutif et statuts 14.2.1 Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; objet social	DDR 2012 page 208  DDR 2012 pages 203 et 205 à 212
<b>15. CONTRATS IMPORTANTS</b>	Sans objet
<b>16. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	
16.1. Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	DDR 2012 page 220

## 2. DEVELOPPEMENTS RECENTS

Depuis la publication des résultats semestriels 2013, l'Emetteur a publié les communiqués suivants.

### Communiqué de presse du 9 septembre 2013

#### Nomination de Jean-Baptiste REROLLE au Directoire d'ARGAN

Le Conseil de Surveillance d'ARGAN, réuni le 17 juillet 2013 sous la Présidence de Jean-Claude LE LAN, a procédé à la nomination de Jean-Baptiste REROLLE en qualité de membre du Directoire, à compter du lundi 2 septembre 2013.

Jean-Baptiste REROLLE, 38 ans, entré chez ARGAN en 2008, y exerce la fonction de Directeur du Développement.

Diplômé de l'ESTP Paris et EMBA HEC 2013/2014 en cours, Jean-Baptiste REROLLE a commencé sa carrière chez BOUYGUES TP International en 1999 comme ingénieur travaux, puis a exercé la fonction de chef de projet immobilier chez GEFECO de 2002 à 2005, avant d'être directeur de production chez NEXITY GEPRIM de 2005 à 2008.

Il rejoint le Directoire composé de : Ronan LE LAN (Président), Francis ALBERTINELLI et Jean- Claude LE LAN junior.

### Communiqué de presse du 1<sup>er</sup> octobre 2013

#### En avance sur sa feuille de route, les revenus locatifs d'Argan progressent de 24% à fin septembre

##### *Revenus locatifs (IFRS) au 30 septembre 2013 (chiffres non audités)*

<i>M€</i>	<i>Exercice 2012</i>	<i>Exercice 2013</i>	<i>Evolution</i>
1 <sup>er</sup> trimestre (janv.-mars)	12,0	15,0	+ 25%
2 <sup>ème</sup> trimestre (avril-juin)	12,4	15,4	+ 24%
3 <sup>ème</sup> trimestre (juil-sept)	12,7	15,5	+ 22%
<b>Total janv-sept</b>	<b>37,1</b>	<b>45,9</b>	<b>+ 24%</b>

##### *Des revenus locatifs portés par un asset management offensif*

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, ARGAN enregistre 15,5 M€ de revenus locatifs, en progression de + 22% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. **A fin septembre 2013, les revenus locatifs cumulés s'élèvent ainsi à 45,9 M€, en croissance de + 24%** par rapport à la même période de l'exercice précédent.

La progression du chiffre d'affaires de 8,8 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice s'explique comme suit :

- + 10,3 M€ : loyers additionnels générés par l'effet année pleine des livraisons et acquisitions de l'année 2012 et par les livraisons intervenues au cours des 9 premiers mois de 2013,
- - 1,8 M€ : cessions intervenues après le 1<sup>er</sup> janvier 2012,
- - 0,6 M€ : vacances sur les 9 premiers mois de 2013,
- + 0,9 M€ : révision 2013 des loyers.

#### *Plus de 30 000 m<sup>2</sup> entrés en patrimoine au 3<sup>ème</sup> trimestre*

Début juillet, Argan a enregistré l'entrée en patrimoine de 19.600 m<sup>2</sup> correspondant à la 2<sup>ème</sup> tranche de la plateforme de 80.000 m<sup>2</sup> en cours de construction au Coudray Montceaux (77) et louée à Norbert Dentressangle.

Pour mémoire, la 1<sup>ère</sup> tranche de 32.800 m<sup>2</sup> était entrée en avril dernier, et une 3<sup>ème</sup> tranche de 27.600 m<sup>2</sup> reste à construire.

Argan a également livré une extension de 10.800 m<sup>2</sup> sur sa plateforme de Roye développée en 2010 pour L'Oréal.

Au 30 septembre 2013, le patrimoine locatif s'élève ainsi à **1.190.000 m<sup>2</sup>, occupé à 98%**.

#### *Perspectives du plan de développement 2013-2015 confirmées*

**ARGAN a révisé à la hausse en juillet dernier son objectif de croissance des revenus locatifs pour 2013 de 12% à 18%, soit 61 M€, confortant le groupe dans son objectif de 70 M€ de revenus locatifs générés à l'horizon 2015.**

ARGAN réalisera ainsi en 2013 une 13<sup>ème</sup> année consécutive de croissance à 2 chiffres de ses revenus.

Communiquée de presse du 15 octobre 2013

### **ARGAN livre une 3<sup>ème</sup> plateforme à OXYLANE Le patrimoine atteint désormais 1.250.000 m<sup>2</sup>**

**ARGAN annonce la livraison d'une nouvelle plateforme de 57.000 m<sup>2</sup> louée à OXYLANE.** Située près de Valenciennes, cette plateforme « continentale » est destinée à l'approvisionnement des plateformes régionales européennes du groupe.

**Cette nouvelle opération confirme la relation « partenariale » qu'Argan a tissée avec le groupe OXYLANE,** qui occupe aujourd'hui trois sites détenus par la foncière, dont deux plateformes logistiques de distribution régionale situées à St Quentin Fallavier, près de Lyon et à Marne La Vallée.

**Développée et livrée clé en mains par ARGAN, certifiée HQE,** elle se compose de deux entrepôts de 6 et 3 cellules chacun (6 et 6 après extension), implantés parallèlement de part et d'autre d'une double cour camions d'expédition, reliés par les bureaux et locaux sociaux, les réceptions s'effectuant sur les faces extérieures.



Caractéristiques principales

- 57 161 m<sup>2</sup>
- Extensible à 75 000 m<sup>2</sup>
- 9 cellules traversantes  
(12 cellules à terme)
- 87 postes de mise à quais
- 1.936 m<sup>2</sup> de bureaux
- Certification HQE®

Avec cette opération, le patrimoine d'ARGAN s'élève à 1.247.000 m<sup>2</sup>, d'âge moyen 6,1 ans et loué à 98%.



## DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS

### 1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

---

#### 1.1. Responsable du Prospectus

**ARGAN SA**

10 rue Beffroy

92200 Neuilly sur Seine

représentée par

Monsieur Ronan Le Lan

Président du Directoire d'Argan SA

#### 1.2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

**ARGAN SA**

10 rue Beffroy

92200 Neuilly sur Seine

représentée par

Monsieur Ronan Le Lan

Président du Directoire

Paris, le 20 novembre 2013

## 2. FACTEURS DE RISQUE

---

*L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement dans les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. Ces risques sont aléatoires et l'Emetteur n'est pas en mesure de se prononcer sur l'éventuelle survenance de ces risques.*

*Avant d'investir dans les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention toute l'information contenue dans le présent Prospectus, qui inclut en particulier les facteurs de risque détaillés ci-dessous, et à consulter leurs propres conseillers financiers et juridiques sur les risques découlant d'un investissement dans les Obligations.*

*Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risque liés à l'Emetteur et aux Obligations que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les Obligations. Ces risques ne sont cependant pas exhaustifs. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques qu'un investisseur dans les Obligations encourt. D'autres risques et incertitudes, qui ne sont pas connus de l'Emetteur à cette date ou qu'il considère au jour du Prospectus comme non significatifs, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Obligations.*

*De plus, les investisseurs doivent savoir que les risques décrits peuvent se combiner et donc être liés les uns aux autres. Les investisseurs potentiels doivent faire leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement et doivent également lire les informations détaillées figurant ailleurs dans le présent Prospectus.*

*Les termes définis dans la section "Modalités des Obligations" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.*

### 2.1. Les facteurs de risques liés à l'Emetteur

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits à la section 5 (pages 101 à 111) du Document de Référence 2012 et à la section 5 du RFS 2013 (pages 31 à 33) incorporés par référence dans le présent Prospectus.

### 2.2. Risques liés aux Obligations

#### 2.2.1. Un investissement dans les Obligations peut ne pas être adapté à tous les investisseurs

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Obligations au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience des transactions sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une connaissance des risques liés à un investissement dans les Obligations ;
- (ii) prendre sa décision après une étude approfondie des informations contenues ou incorporées par référence dans le Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations ;
- (iii) avoir accès à, et savoir manier, des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Obligations et l'effet que celles-ci pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iv) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations ; et

- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions possibles de l'économie, des taux d'intérêt ou de tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

En outre, certains investisseurs potentiels sont soumis à une réglementation stricte en matière d'investissements. Ces investisseurs potentiels devront consulter leur conseil juridique afin de déterminer si la loi les autorise à investir dans les Obligations, si l'investissement dans les Obligations est compatible avec leurs autres emprunts et si d'autres restrictions d'achat des Obligations leur sont applicables.

### 2.2.2. Risques généraux relatifs aux Obligations

#### ***Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation ou rachetées par l'Emetteur***

L'Emetteur se réserve le droit de procéder à des rachats d'Obligations à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse, conformément à la réglementation applicable. Ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de remboursement des Obligations restant en circulation, elles réduisent cependant le rendement des Obligations qui pourraient être remboursées par anticipation, ce rendement étant inférieur au rendement des Obligations remboursées à maturité.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'Emetteur serait obligé de payer des montants additionnels au regard des Obligations du fait d'une retenue telle que prévue à la section 4.8.8 des modalités des Obligations, l'Emetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser toutes les Obligations en circulation conformément aux dispositions de cet Article.

#### ***Les Obligations peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de changement de contrôle***

En cas de survenance d'un changement de contrôle de l'Emetteur (tel que décrit à la section 4.8.2 des modalités des Obligations), tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale majorée de tous intérêts courus. Dans ce cas, tout marché de négociation des Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourra manquer de liquidité.

Par ailleurs, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé à un niveau de rendement équivalent à celui des Obligations remboursées.

#### ***Risque de Crédit***

Les Porteurs (tels que définis dans les modalités des Obligations) sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte partielle ou totale pour l'investisseur. Si la solvabilité de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations peut diminuer et les porteurs d'Obligations peuvent perdre tout ou partie de leur investissement.

#### ***Modification des modalités des Obligations***

Les Porteurs seront groupés en une Masse (telle que définie à la section 4.10 des modalités des Obligations) pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas été présents ou représentés à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

L'assemblée générale des Porteurs peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des modalités des Obligations, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

### ***Modification des lois en vigueur***

Les modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent Prospectus.

### ***Fiscalité***

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels d'Obligations doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Obligations seront transférées ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans le présent Prospectus mais à demander conseil à leur propre conseiller fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues à la section "*Fiscalité*" du présent Prospectus.

### ***Loi française sur les entreprises en difficulté***

Les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse, telle que définie à la section 4.10 des Modalités des Obligations "Représentation des Porteurs d'Obligations". Toutefois, en vertu de la loi française sur les entreprises en difficulté telle que modifiée par l'ordonnance n°2008-1345 du 18 décembre 2008 entrée en vigueur le 15 février 2009 et le décret y afférent n°2009-160 du 12 février 2009 et la loi n°2010-1249 du 22 octobre 2010 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2011 et le décret y afférent n°2011-236 du 3 mars 2011, les créanciers titulaires d'obligations sont automatiquement groupés en une assemblée unique d'obligataires ("**Assemblée**") pour la défense de leurs intérêts communs pour toute procédure de sauvegarde, procédure de sauvegarde financière accélérée ou procédure de redressement judiciaire qui serait ouverte en France concernant l'Émetteur.

L'Assemblée rassemble les créanciers titulaires de toutes les obligations émises par l'Émetteur (en ce compris les Obligations) que ces obligations aient été émises dans le cadre d'un programme ou non et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission.

L'Assemblée délibère sur le projet de plan de sauvegarde, le projet de plan de sauvegarde accélérée ou le projet de plan de redressement envisagé pour l'Émetteur et peut ainsi accepter :

- une augmentation des charges des créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) par l'accord de délais de paiement et/ou un abandon total ou partiel des créances obligataires ;
- l'établissement d'un traitement inégal entre les créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) tel que requis par les circonstances ; et/ou

- la conversion des créances (en ce compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'Assemblée seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) (calculés en proportion du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote lors de cette Assemblée). Aucun quorum n'est exigé pour que l'Assemblée se tienne.

En de telles circonstances, les stipulations relatives à la représentation des Porteurs décrites dans les modalités des Obligations du présent Prospectus ne seront pas applicables dans la mesure où elles sont en contradiction avec des dispositions obligatoires de la loi sur les entreprises en difficulté applicables.

### ***Directive de l'Union Européenne en matière de fiscalité des revenus de l'épargne***

La directive relative à la fiscalité des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive Epargne**") impose à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 à chaque Etat Membre de fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires au sens de la Directive Epargne effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre. Cependant, durant une période de transition, le Luxembourg et l'Autriche appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35%. En avril 2013, le Gouvernement du Luxembourg a annoncé son intention d'abolir le système de retenue à la source à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en faveur de l'échange automatique d'informations dans le cadre de la Directive Epargne.

Si un paiement devait être effectué ou collecté au sein d'un Etat Membre qui a opté pour le système de retenue à la source et un montant est retenu en tant qu'impôt, ou au titre d'un impôt, ni l'Emetteur, ni aucun Agent Financier, ni aucune autre personne ne serait obligé de payer des montants additionnels afférents aux Obligations du fait de l'imposition de cette retenue ou ce prélèvement à la source.

La Commission Européenne a proposé certaines modifications à la Directive Epargne qui peuvent, si elles sont transposées, modifier ou élargir le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus.

### **2.2.3. Risques généraux relatifs au marché**

#### ***Valeur de marché des Obligations***

La valeur de marché des Obligations sera affectée par la solvabilité de l'Émetteur et nombre d'éléments additionnels, qui incluent l'intérêt du marché et les taux d'intérêt.

La valeur des Obligations dépend d'un nombre de facteurs interdépendants, qui comprend les événements économiques, financiers et politiques, en France et ailleurs, y compris les facteurs qui affectent les marchés de capitaux en général et le marché sur lequel les Obligations sont admises à la négociation. Le prix auquel un porteur pourra acheter les Obligations pourra être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par l'acheteur.

#### ***Risque lié à l'absence de liquidité des Obligations sur le marché secondaire***

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Une fois émises, les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi et un tel marché pourrait ne jamais se développer. Si un marché se développe, il pourrait ne pas être liquide. Par conséquent, les Porteurs pourraient ne pas être capables de vendre leurs Obligations facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires bénéficiant d'un marché secondaire développé. L'absence de liquidité pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur de marché des Obligations.

### ***Risques de change***

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal se feront en euros ce qui peut présenter des risques si les activités financières d'un Porteur sont essentiellement dans une autre devise. Il existe un risque que les taux de change varient significativement (notamment en cas de dévaluation de l'euro et de réévaluation de la devise du Porteur) et que les autorités du pays de l'investisseur modifient leur contrôle des changes. Le Porteur concerné pourrait alors recevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qu'il avait prévu. L'appréciation de la devise du Porteur relativement à l'euro aurait également pour conséquence de diminuer l'équivalent de la valeur de marché des Obligations dans la devise du Porteur.

### ***Taux d'intérêt***

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance.

### ***Notation***

L'absence de notation des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur rend beaucoup plus complexe l'évaluation de la capacité de l'Emetteur à faire face à ses obligations de paiement et de remboursement du capital et de paiement des intérêts au titre des Obligations. Il appartient aux investisseurs de procéder à cette évaluation sur la base de l'expertise de leurs propres conseils.

### 3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

---

#### 3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'offre

Le Chef de File et le Co-Chef de File et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à l'Emetteur, ses affiliés ou actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

#### 3.2. Raison de l'offre et utilisation du produit

La stratégie de développement de l'Emetteur se traduit au travers d'un plan 2013 – 2015 avec trois objectifs à fin 2015 :

- 1 milliard d'euros de patrimoine (droits inclus) ;
- 70 M€ de revenus locatifs annuels ;
- 25% de croissance de l'ANR hors droit sur 3 ans, soit 250 M€ (environ 17,60 €/action).

Le produit net de l'émission des Obligations est destiné à contribuer en partie au financement de ce plan de développement 2013 - 2015, l'autre partie du financement provenant du recours à de la dette bancaire, classiquement à hauteur de 70% à 85% de l'investissement selon les projets.

#### 4. MODALITES DES OBLIGATIONS

---

*Les modalités des Obligations (les "Modalités") sont les suivantes :*

L'émission par l'Emetteur de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de 48.870.000 €, portant intérêt au taux de 5,50 % l'an et venant à échéance le 25 novembre 2018 a été décidée par le Directoire de l'Emetteur le 19 novembre 2013, après avis favorable de son Conseil de surveillance en date du 17 juillet 2013.

Un contrat de service financier relatif aux Obligations (le "**Contrat de Service Financier**") sera conclu le 25 novembre 2013 entre l'Emetteur et BNP Paribas Securities Services, en qualité d'agent financier, d'agent payeur, d'agent en charge de l'option de remboursement et d'agent de constatation ("**Agent Financier**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier, agent payeur, agent en charge de l'option de remboursement ou agent de constatation susceptible d'être désigné ultérieurement).

Toute référence dans les présentes Modalités aux "**Porteurs**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

Toute référence dans les présentes Modalités à des "**Articles**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

##### 4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières admises à la négociation

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de dix mille euros (10.000 €) chacune.

La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Luxembourg et Euroclear.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

##### 4.2. Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

##### 4.3. Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations de la Société

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin – France), mandaté par la Société, pour les obligations conservées sous la forme nominative pure ;



- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin – France), mandaté par la Société, pour les Obligations conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les Obligations conservées sous la forme au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les Obligations se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

#### 4.4. Devise de l'émission

Euro.

#### 4.5. Rang d'émission des Obligations

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

##### 4.5.1. Maintien de l'emprunt à son rang

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou ne pas laisser subsister, et s'engage à faire en sorte qu'aucune de ses Filiales Importantes ne confère, ou ne laisse subsister, d'hypothèque, de gage, de nantissement, de privilège ou toute autre sûreté réelle sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes (une "**Sûreté**") autre qu'une Sûreté Autorisée (telle que définie ci-après), aux fins de garantir toute dette d'emprunt, présente ou future, émise ou garantie par l'Emetteur ou par l'une de ses Filiales Importantes, représentée par des obligations Cotées (tel que défini ci-dessous) ou susceptibles de l'être, ou des titres ou d'autres valeurs mobilières représentatifs de dettes Cotées, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux présentes Obligations.

Dans les présentes modalités,

"**Coté**" désigne le fait d'être admis aux négociations ou négocié sur une bourse.

"**Filiale**" signifie, à tout moment donné et pour toute personne, une société ou tout autre entité qui est contrôlée directement ou indirectement par cette personne au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce et à l'exclusion d'une société ou entité qui est contrôlée de façon conjointe au sens de l'article L.233-16 III du Code de commerce.

"**Filiale Importante**" désigne toute Filiale représentant au moins 20% du revenu consolidé, ou au moins 20% du résultat avant impôt consolidé, ou au moins 20% du total des capitaux propres consolidés de l'Emetteur.

"**Sûreté Autorisée**" signifie toute sûreté qu'une entité aurait consentie avant d'obtenir la qualité de Filiale Importante de l'Emetteur.

#### 4.6. Droit et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits

Les Obligations donnent droit au paiement d'intérêts versés annuellement à terme échu conformément aux dispositions de la section 4.7 "Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus" et seront remboursées au pair à leur valeur nominale à la date d'échéance normale ou anticipée conformément aux stipulations de la section 4.8 "Date d'Echéance et modalités d'amortissement des Obligations" ci-dessous.

Par ailleurs il convient de noter que les Obligations pourraient dans certains cas devenir immédiatement exigibles selon les dispositions du paragraphe "Exigibilité anticipée des Obligations en cas de défaut" du présent prospectus.

Chaque Obligation permet à son porteur de voter lors de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations. Le droit de vote attaché aux Obligations est proportionnel à la quotité du montant de l'emprunt qu'elles représentent. Chaque Obligation donne droit à une voix.

Les Obligations ne font l'objet d'aucune restriction particulière.

### 4.7. Taux d'intérêts nominal et stipulations relatives aux intérêts dus

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) à la Date d'échéance (exclue) au taux de 5,50% l'an, payable annuellement à terme échu le 25 novembre de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt sera effectué le 25 novembre 2014 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 25 novembre 2014 (exclu).

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 5,50% l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

Le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils sont calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base exact/exact pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours calendaires écoulés pendant la période d'intérêt concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

### 4.8. Date d'Echéance et modalités d'amortissement des Obligations

Les Obligations ne peuvent être remboursées que selon les dispositions de la présente section 4.8.

#### 4.8.1. Remboursement final

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées ou rachetées et annulées conformément à la présente section 4.8 ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.

#### 4.8.2. Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la "**Date de Remboursement Anticipé**").

Si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les Porteurs par avis ("**Avis de Changement de Contrôle**") dans les conditions prévues à la section 4.8.10 ci-après, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Porteurs la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) la Date de Remboursement Anticipé, laquelle devra être comprise entre le vingt-cinquième (25<sup>ème</sup>) et le trentième (30<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de publication de l'Avis de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Financier.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la "**Demande de Remboursement Anticipé**"). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

La date de la Demande de Remboursement Anticipé correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent Financier aura reçu la Demande de Remboursement Anticipée transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent Financier par le Teneur de Compte.

Pour les besoins du présent Article :

"**Changement de Contrôle**" désigne l'un quelconque des évènements suivants :

- (i) un tiers, autre qu'un membre de la famille Le Lan et, le cas échéant, leurs ayants droits à titre universel, vient à détenir, directement ou indirectement, agissant seul ou de concert, le contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- (ii) les membres de la famille Le Lan agissant de concert et, le cas échéant, leurs ayants droits à titre universel cessent de détenir, directement ou indirectement, le contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Dans les présentes Modalités, "**Jour Ouvré**" signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques commerciales et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le Système TARGET fonctionne.

### 4.8.3. Rachats

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres publiques), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être conservées ou annulées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-1-A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations, étant entendu que l'Emetteur ne pourra pas conserver les Obligations pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D. 213-1-A du Code monétaire et financier.

#### **4.8.4. Remboursement anticipé pour raisons fiscales**

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à la section 4.8.8 ci-après.

#### **4.8.5. Annulation**

Les Obligations amorties ou rachetées pour annulation conformément à la section 4.8.3 ci-dessus seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces titres.

#### **4.8.6. Cas d'exigibilité anticipée**

Le Représentant, agissant pour le compte de la Masse, comme définit à la section 4.10 ci-dessous, à la suite d'une délibération de l'assemblée générale des Porteurs, pourra, sur notification écrite adressée à l'Emetteur (copie à l'Agent Financier) avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à tout autre engagement prévu par les Modalités, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ;
- (c) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une fusion si l'Emetteur est l'entité survivante ou sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède;
- (d) au cas où l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes fait une demande de procédure de conciliation, ou au cas où un jugement est rendu prononçant le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire ou la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes ou au cas où, dans la mesure permise par la loi, l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Importantes est soumis à toute autre procédure similaire;
- (e) (i) au cas où toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales pour un montant excédant trois millions d'euros (3.000.000€) (ou son équivalent en toute autre devise), individuellement ou collectivement, serait déclarée échue et exigible par anticipation à raison d'un défaut de l'Emetteur ou sa Filiale au titre de cette dette d'emprunt, ou (ii) au cas où une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, sauf dans chaque cas si l'Emetteur conteste ce paiement (ou son échéance ou sa maturité anticipée) de bonne foi dans le cadre de procédures appropriées.

#### **4.8.7. Paiements**

##### **4.8.7.1. Méthode de paiement**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou transfert sur un compte libellé en euros (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en euros) indiqué par le bénéficiaire dans une ville où les banques ont accès au système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) (le "**Système TARGET**") ou à tout autre système qui lui succéderait.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs chez les Teneurs de Compte (y compris la banque dépositaire pour Euroclear France, Euroclear et Clearstream Luxembourg).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions de la section 4.8.8 ci-après. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

#### 4.8.7.2. Paiements les Jours Ouvrés

Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvré, le Porteur n'aura alors droit au paiement de cette somme que le premier (1<sup>er</sup>) Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant supplémentaire en raison de ce délai.

#### 4.8.7.3. Agent Financier

L'Agent Financier et son établissement désigné est le suivant :

**BNP Paribas Securities Services**

Grands Moulins de Pantin

9 rue du Débarcadère

93500 Pantin - France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier et/ou de désigner un autre Agent Financier supplémentaire à la condition d'en informer les Porteurs quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à la section 4.8.10 ci-après et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un Agent Financier disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, un Agent Financier disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et assurant le service financier en France.

Tout changement d'Agent Financier sera porté à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations de la section 4.8.10 ci-après.

#### 4.8.8. Fiscalité

- (a) Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.
- (b) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit ou taxe, présent ou futur, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces

paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Les stipulations du premier paragraphe du (b) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque les paiements d'intérêts et/ou de principal à verser au Porteur au titre des Obligations sont soumis à imposition du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autres que la seule détention des Obligations ; ou
  - (ii) lorsque le prélèvement ou la retenue à la source est du(e) au titre d'un montant payé à une personne physique et doit être effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/EC en date du 3 juin 2003 ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi mettant en œuvre cette directive, s'y conformant, ou adoptée dans le but de s'y conformer.
- (c) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement de la totalité des Obligations restant en circulation, au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (b) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle les paiements supplémentaires auraient dû être versés.
- (d) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de la section 4.8.10 ci-après, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (c) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard sept (7) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

### 4.8.9. Prescription

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité respective.

En attendant la prescription éventuelle, les montants non réclamés resteront inscrits en compte avec affectation sans intérêt ouvert dans les livres de l'Emetteur.

### 4.8.10. Avis

Tout avis ou notification destiné à l'Emetteur devra lui être envoyé à l'attention de Monsieur Francis Albertinelli, Directeur Financier de l'Emetteur, à l'adresse suivante : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine.

Tout avis aux Porteurs, à l'exception des avis délivrés conformément à la section 4.8.10, sera valablement donné s'il a été délivré à Euroclear France et publié sur le site internet de l'Emetteur ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)).

Tout avis aux Porteurs sera réputé avoir été donné à la date de communication à Euroclear France ou à la date de publication sur le site internet de l'Emetteur si cette date est antérieure.

En outre, les avis émis dans le cadre de la présente section 4.8.10 seront délivrés conformément aux dispositions du Code de commerce.

### 4.9. Rendement

Le rendement des Obligations est de 5,50% par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.

### 4.10. Représentation des Porteurs

Conformément aux articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (ci-après la "**Masse**") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions précitées du Code de commerce.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant**") et en partie par l'intermédiaire d'une assemblée générale de Porteurs.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales de Porteurs par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le troisième (3<sup>e</sup>) Jour Ouvré précédant la date fixée pour la dite assemblée générale.

Le Représentant initial de la Masse est Monsieur Sylvain Thomazo, domicilié 20 rue Victor Bart, 78000 Versailles, France.

Le Représentant suppléant de la Masse (le "**Représentant Suppléant**") est Madame Sandrine d'Haussy, domiciliée 69 avenue Gambetta, 94100 St Maur des Fossés, France.

Le Représentant Suppléant remplacera le Représentant initial si celui-ci venait à démissionner ou ne pouvait exercer ses fonctions. En cas de décès, de démission ou de révocation du Représentant Suppléant, le ou les remplaçant(s) seront élus par l'assemblée générale des Porteurs.

Le Représentant percevra une rémunération de 600 € par an au titre de l'exercice de ses fonctions.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant initial et du Représentant Suppléant, au siège social de l'Emetteur et aux guichets de tout Agent Financier.

### 4.11. Décisions en vertu de laquelle les Obligations sont émises

L'émission des Obligations par l'Emetteur a été décidée par le Directoire en date du 19 novembre 2013 sur autorisation du Conseil de Surveillance en date du 17 juillet 2013.

L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.

### 4.12. Date prévue d'émission

25 novembre 2013



### 4.13. Restrictions imposées à la libre négociabilité des Obligations

Il n'existe aucune restriction statutaire ou imposée par les conditions de l'offre à la libre négociabilité des Obligations.

### 4.14. Retenue à la source applicable au revenu et produits des Obligations

*Le texte qui suit est un résumé limité à certaines considérations fiscales en France relatives aux Obligations détenues par des Porteurs des Obligations qui ne sont pas par ailleurs actionnaires de l'Emetteur et est ici inclut à une seule fin informative. Il contient certaines informations spécifiques à l'imposition à la source en France des revenus tirés des Obligations. Ce résumé est fondé sur les lois en vigueur en France à la date du présent Prospectus, telle qu'appliquées et interprétées par les autorités fiscales françaises, l'ensemble étant soumis à tout changement de loi ou d'interprétation. Il ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à considérer pour se décider à acquérir, posséder ou céder des Obligations. Les investisseurs potentiels et les Porteurs des Obligations sont invités à consulter leur conseil fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession des Obligations.*

#### 4.14.1. Directive de l'Union Européenne sur la fiscalité des revenus de l'épargne

En vertu de la directive (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne (la "**Directive Epargne**"), il est exigé de chaque Etat Membre qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 il fournisse aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), ou dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident de cet autre Etat membre.

Cependant, durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg peuvent appliquer, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35 % jusqu'à la fin de la période de transition. Celle-ci doit s'achever à la fin de la première année fiscale suivant l'accord de certains pays non européens pour échanger des informations sur ces paiements. En avril 2013, le Gouvernement du Luxembourg a annoncé son intention d'abolir le système de retenue à la source à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en faveur de l'échange automatique d'informations dans le cadre de la Directive Epargne.

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) quant aux paiements effectués par un agent payeur relevant de leur juridiction à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne) ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident d'un Etat membre. En outre, les Etats Membres ont conclu des accords réciproques de fourniture d'informations ou de retenue à la source transitoire avec certains de ces territoires dépendants ou associés quant aux paiements effectués par un agent payeur dans un Etat Membre à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne) ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident de l'un de ces territoires.

Le 13 novembre 2008, la Commission Européenne a publié un projet détaillé d'amendements de la Directive Epargne, incluant un nombre de changements suggérés. Le Parlement Européen a approuvé une version amendée de ce projet le 24 avril 2009. Si l'un de ces changements proposés relativement à la Directive est adopté, l'ampleur des exigences susmentionnées pourrait être modifiée ou élargie.

#### ***Transposition de la Directive Epargne en France***



La Directive Epargne a été transposée en droit français sous l'article 242 *ter* du Code général des impôts et les articles 49 I *ter* à 49 I *sexies* de l'annexe III au Code général des impôts. L'article 242 *ter* du Code général des impôts impose aux agents payeurs situés en France de communiquer aux autorités fiscales françaises certaines informations relatives aux intérêts payés à des bénéficiaires effectifs domiciliés dans un autre Etat membre, et notamment, entre autres, l'identité et l'adresse des bénéficiaires de tels intérêts ainsi qu'un certain nombre d'informations détaillées par nature de revenus qui leur sont versés.

### 4.14.2. Retenue à la source en France

Suite à l'entrée en vigueur de la troisième loi de finances rectificative pour 2009 (n°2009-1674) en date du 30 décembre 2009, les paiements d'intérêts ou d'autres revenus effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne sont pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si ces paiements sont effectués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 75% est applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables des conventions fiscales applicables).

En outre, en application de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts et autres revenus versés au titre des Obligations ne sont pas déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif. Sous certaines conditions, ces intérêts et autres produits non-déductibles peuvent être requalifiés en revenus réputés distribués en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, et ainsi être soumis à la retenue à la source, de 30% ou 75%, prévue à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts (sous réserve des dispositions plus favorables des conventions fiscales applicables).

Nonobstant ce qui précède, ni la retenue à la source de 75% prévue par l'article 125 A III du Code général des impôts ni la non-déductibilité des intérêts et autres revenus, ni la retenue à la source de l'article 119 bis 2 du Code général des impôts qui résulte de cette non-déductibilité, sous réserve que ces intérêts et autres revenus correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré, ne s'appliqueront aux Obligations si l'Emetteur peut démontrer que l'émission des Obligations a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres revenus dans un Etat Non Coopératif (l' "**Exception**").

Conformément aux commentaires publiés par l'administration fiscale au BOFIP sous les références BOI-INT-DG-20-50, n°990, BOI-RPPM-RCM-30-10-20-50, n°70, BOI-ANNX-000364 et BOI-ANNX-000366, n°90, en date du 12 septembre 2012, l'Exception s'applique sans que l'Emetteur n'ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet d'une émission de titres donnée si les titres concernés sont :

- (i) offerts dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- (ii) admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire

étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou

- (iii) admis, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Pourvu que (a) les Obligations soient admises aux négociations sur le marché réglementé d' Euronext Paris et/ou (b) lors de leur émission, les Obligations soient admises aux opérations d'Euroclear France, les Obligations devraient bénéficier de l'Exception en vertu du (ii) et/ou (iii) ci-dessus et dès lors, les intérêts et autres revenus versés au titre des Obligations ne seront pas soumises à la retenue à la source visée à l'article 125 A III du Code général des impôts et, sous réserve que l'Emetteur puisse démontrer que ces intérêts et autres revenus correspondent à une opérations réelle et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré, ne seront pas non plus soumis à l'exclusion de déductibilité prévue à l'article 238 A du Code général des impôts du seul fait de leur paiement dans un Etat ou Territoire Non Coopératif ou à une personne domiciliée ou établie dans un Etat Non Coopératif.

***Retenue à la source applicable aux personnes physiques résidentes de France***

En application de l'article 9 de la loi de finances pour 2013 (loi n°2012-1509) en date du 29 décembre 2012, et sous réserve de certaines exceptions, les intérêts et autres revenus assimilés reçus à compter du 1er janvier 2013 par des personnes physiques domiciliées fiscalement en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 24%. Ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le paiement a été réalisé. Les contributions sociales (CSG, CRDS et les autres contributions liées) sont également prélevées par voie de retenue à la source au taux effectif de 15,5% pour les intérêts et les autres revenus assimilés versés à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France.

**4.15. Emission d'obligations assimilables**

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent article et assimilées aux Obligations.

## 5. CONDITIONS DE L'OFFRE

---

### 5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

#### 5.1.1. Conditions de l'offre

L'offre a été réalisée par placement privé du 7 octobre 2013 au 19 novembre 2013.

Ni le Chef de File, ni le Co-Chef de File n'a offert ou vendu d'Obligation, directement ou indirectement, au public en France à l'occasion du placement. L'offre a été réalisée en France qu'(i) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) à des investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2, D.411-1 et D.411-4 du Code monétaire et financier.

#### 5.1.2. Montant de l'Emission et nombre d'Obligations émises

L'Emission de l'emprunt obligataire est d'un montant nominal total de 48.870.000 €.

4.887 Obligations ont été émises de 10.000 € chacune.

#### 5.1.3. Période et procédure de souscription

##### 5.1.3.1. Calendrier indicatif

20 novembre 2013	Communiqué de presse annonçant le résultat de l'opération et indiquant le nombre définitif d'Obligations émises
20 novembre 2013	Visa de l'AMF sur le Prospectus
21 novembre 2013	Publication d'un Avis NYSE Euronext relatif au règlement-livraison des titres et à l'admission aux négociations
25 novembre 2013	Règlement livraison des Obligations
26 novembre 2013	Admission aux négociations des Obligations

##### 5.1.3.2. Procédure de souscription

En vertu d'un contrat de placement (le "**Contrat de Placement**") en date du 19 avril 2013 conclu entre l'Emetteur, INVEST SECURITIES (le "**Chef de File**") et Compagnie Financière Jacques Cœur (le "**Co-Chef de File**"), le Chef de File et le Co-Chef de File se sont engagés vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à faire souscrire et faire régler, les Obligations à un prix d'émission égal à 100% du montant nominal total des Obligations, diminué d'une commission de placement due par l'Emetteur au Chef de File et au Co-Chef de File et du remboursement de certains frais. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, le Chef de File et le Co-Chef de File à résilier le Contrat de Placement.

Il est précisé que le règlement livraison des Obligations se fera le 25 novembre 2013.

#### 5.1.4. Restrictions applicables à l'offre

##### 5.1.4.1. Restrictions générales

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur, par le Chef de File ou par le Co-Chef de File qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Prospectus ou de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Obligations ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Obligations, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction excepté en conformité avec toute loi et réglementation applicables.

L'Émetteur consent à l'utilisation, par le Chef de File et le Co-Chef de File, du présent Prospectus uniquement dans le cadre de l'émission des Obligations. L'Émetteur ne consent pas à l'utilisation du présent Prospectus dans le cadre d'offres en cascade au sens de l'article 3, paragraphe 2, troisième alinéa de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la directive 2010/73/UE en date du 24 novembre 2010.

### 5.1.4.2. France

Le Chef de File et le Co-Chef de File ont déclaré et garanti qu'il n'ont pas offert ou vendu ni n'offriront ou ne vendront d'Obligations, directement ou indirectement, au public en France, et qu'ils n'ont pas distribué ou fait distribuer ni ne distribueront ou ne feront distribuer au public en France le présent Prospectus ou tout autre document d'offre relatif aux Obligations et qu'une telle offre, vente ou distribution n'a été et ne sera faite en France qu' (i) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) à des investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2, D.411-1 et D.411-4 du Code monétaire et financier.

### 5.1.4.3. Etats-Unis d'Amérique

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique si ce n'est en conformité avec la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la "**Réglementation S**").

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (offshore transactions), conformément à la Réglementation S. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donné dans la Réglementation S.

En outre, dans les quarante (40) jours calendaires suivant le début du placement, une offre ou une vente des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique par un agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

### 5.1.4.4. Royaume-Uni

Le Chef de File et le Co-Chef de File ont déclaré et garanti :

- (a) qu'il n'a distribué, ou n'a fait distribuer, et ne distribuera, ou ne fera distribuer, une quelconque incitation ou invitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* tel que modifié ("**FSMA**")) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'Émetteur ; et
- (b) qu'il a respecté, et respectera, toutes les dispositions du FSMA applicables à tout acte en rapport avec les Obligations et effectué par lui au Royaume-Uni, ou à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

### 5.1.5. Coordonnées du Chef de File et du Co-Chef de File

Invest Securities,  
73, Boulevard Haussmann  
75008 Paris (France)

Compagnie Financière Jacques Cœur  
21, Boulevard Montmartre  
75002 Paris (France)

**5.1.6. Coordonnées de l'établissement en charge du service des titres et du service financier**

BNP Paribas Securities Services, Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin – France.

## **6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

---

### **6.1. Admission aux négociations**

En vue de l'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris et par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'Autorité des marchés financiers et a reçu le visa n°13-626 en date du 20 novembre 2013.

Le montant total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à 8.500 €.

L'admission des Obligations de l'Emetteur est demandée sur le marché Euronext Paris.

Les conditions de négociation de l'ensemble des Obligations seront fixées dans un avis de NYSE Euronext diffusé le 21 novembre 2013 selon le calendrier indicatif.

La cotation des Obligations devrait avoir lieu le 26 novembre 2013, sous le code ISIN FR0011628478.

### **6.2. Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations**

Non applicable.

### **6.3. Contrat de liquidité sur les Obligations**

Argan a confié à Invest Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité sur les Obligations conforme à la Charte de déontologie établie par Paris Europlace et approuvée par la décision de l'Autorité des marchés financiers du 10 mai 2012. Les moyens affectés au compte de liquidité s'élèvent à 200.000 €.

## **7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

---

### **7.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre**

Non applicable

### **7.2. Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes**

Les commissaires aux comptes de l'Emetteur sont MAZARS (61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie), et Synergie Audit (111 rue Cardinet – 75017 – Paris). Ils ont audité les comptes annuels et consolidés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012. Ils ont également procédé à l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013.

### **7.3. Rapport d'expert**

Non applicable

### **7.4. Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie**

Non applicable

### **7.5. Notation de l'Emission**

Ni les Obligations, ni la dette à long-terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation.