ARGAN
foncière en immobilier logistique

Document de référence 2014

ARGAN est une foncière française spécialisée en ***Développement & Location*** de plateformes logistiques ***Premium*** pour des entreprises de premier plan.

Société Anonyme au capital de 28.397.756 euros
Siège social : 10, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine
393 430 608 RCS Nanterre

DOCUMENT DE REFERENCE & RAPPORT FINANCIER 2014

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 7 avril 2015, conformément à l'article 212-13 de son règlement général.

Ce document pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, le présent Document de Référence incorpore par référence les informations suivantes :

- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2013 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, pages 160 et 185, dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2014, sous le numéro D.14-0423.
- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2012 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, pages 137 et 169, dans le Document de Référence enregistré auprès de l'AMF le 30 avril 2013, sous le numéro R.13-019.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège d'ARGAN, 10, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, sur le site internet d'ARGAN (http://www.argan.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (http://www.amf-france.org).

TABLE DES MATIERES

PARTIE I : PRESENTATION DU GROUPE **P 6**

Le mot du Président p 6

1. Nos points forts p 7
2. Direction et contrôle p 7
3. Chiffres-clés financiers 2014 p 8
4. Chiffres-clés du patrimoine p 13
5. Panorama des activités du Groupe et des marchés p 14
   - 5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe p 14
     - 5.1.1 Prise en compte du développement durable p 15
     - 5.1.2 Edification d'une plateforme logistique p 15
   - 5.2 Le marché du Groupe p 16
     - 5.2.1 Typologie des entrepôts p 18
     - 5.2.2 Durée de vie des entrepôts p 18
   - 5.3 Stratégie du Groupe p 19
     - 5.3.1 Plateformes logistiques PREMIUM p 19
     - 5.3.2 Politique de location p 19
   - 5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe p 20
     - 5.4.1 Réglementation relative au droit de l'urbanisme p 20
     - 5.4.2 Réglementation relative à la règlementation ICPE p 20
     - 5.4.3 Réglementation relative à la santé p 23
     - 5.4.4 Règlementation à la sécurité des personnes p 25
     - 5.4.5 Règlementation relative à la sauvegarde de l'environnement p 25
     - 5.4.6 Réglementation relative à la location p 27
     - 5.4.7 Réglementation relative au statut SIIC p 27
6. Patrimoine p 31
   - 6.1 Les actifs p 31
     - 6.1.1 Analyse du patrimoine p 33
     - 6.1.2 Les locataires p 35
   - 6.2 Présentation chronologique des actifs p 38
   - 6.3 Expertises p 61
     - 6.3.1 Contexte p 61
     - 6.3.2 Méthodologie p 63
     - 6.3.3 Conclusion p 66
     - 6.3.4 Résultats synthétiques p 67
7. Informations loi « Grenelle 2 » p 68
8. Organisation juridique p 72

PARTIE II : INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION **P 73**

1. Faits marquants de l'exercice 2014 p 73
   1.1 Variation du capital social p 73
   1.2 Membres du Directoire p 73
   1.3 Membres du Conseil de Surveillance p 73
2. Résultats des activités p 74
   2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN p 74
      2.1.1 Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé p 74
      2.1.2 Compte-rendu d'activité p 74
      2.1.3 Evolution prévisible de la situation p 76
      2.1.4 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2014 p 76
      2.1.5 Périmètre de consolidation p 76
      2.1.6 Comptes consolidés p 77
   2.2 Résultats sociaux de la Société ARGAN p 81
      2.2.1 Situation de la société et ses filiales durant l'exercice écoulé p 81
      2.2.2 Evolution prévisible de la situation p 81
      2.2.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2013 p 81
      2.2.4 Activités en matière de recherche et développement p 81
      2.2.5 Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de la société p 81
      2.2.6 Comptes sociaux p 82
      2.2.7 Délais de paiement p 84
      2.2.8 Principales filiales p 84
3. Gouvernement d'entreprise p 85
   3.1 Directoire p 85
      3.1.1 Composition p 85
      3.1.2 Fonctionnement p 86
   3.2 Conseil de Surveillance p 89
      3.2.1 Composition p 89
      3.2.2 Fonctionnement p 90
      3.2.3 Règlement intérieur p 93
   3.3 Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux membres du Conseil de Surveillance p 97
      3.3.1 Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 Octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées p 97

3.3.2 Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux p 98
3.3.3 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance : jetons de présence p 103
3.3.4 Montants des engagements de retraites et autres avantages p 103
3.3.5 Options de souscription d'actions des dirigeants p 104
4. Salariés et environnement p 105
4.1 Informations sociales p 105
4.1.1 Effectifs du Groupe p 105
4.1.2 Accords de participation, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2014 p 105
4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines p 106
4.2 Informations environnementales p 107
5. Perspectives et gestion des risques p 108
5.1 Perspectives p 108
5.2 Facteurs de risques et assurances p 109
5.2.1 Risques liés à la Société p 109
5.2.2 Risques liés à l'activité de la Société p 112
5.2.3 Assurances et couverture des risques p 117
6. Capital et actionnariat du Groupe p 118
6.1 Informations relatives au capital p 118
6.2 Actionnariat du Groupe p 119
6.3 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices p 120
6.3.1 Politique de distribution des dividendes p 120
6.3.2 Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices p 120
6.4 Opérations afférentes aux titres de la Société p 121
6.5 Informations diverses p 121
7. Assemblée Générale du 27 Mars 2015 p 123

PARTIE III : INFORMATIONS FINANCIERES **P 145**

1. Comptes consolidés 2014 et rapport des CAC p 145
2. Comptes sociaux 2014 et rapports des CAC p 182
3. Annexes au rapport de gestion : tableau des cinq derniers exercices p 215

PARTIE IV : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES **P 216**

1. Informations à caractère général p 216
2. Capital social et statuts p 218
   2.1 Statuts p 218
   2.2 Capital social p 221
3. Affectation et répartition des bénéfices p 224
4. Délégations de compétence en vigueur p 226
5. Nantissements – Hypothèques p 228
6. Pacte d'actionnaires p 231
7. Organigramme du Groupe p 232
8. Opérations avec des apparentés p 232
9. Procédure judiciaire et arbitrage p 233
10. Expertise p 233
11. Personnes responsables – Accès à l'information financière p 234
    11.1 Responsable de l'information financière p 234
        11.1.1 Personne responsable du Document de Référence p 234
        11.1.2 Personne responsable du Document de Référence incluant un Rapport financier annuel p 234
    11.2 Contrôleurs légaux des comptes p 235
        11.2.1 Commissaires aux Comptes titulaires p 235
        11.2.2 Commissaires aux Comptes suppléants p 235
    11.3 Calendrier de communication financière p 236
    11.4 Documents accessibles au public p 237
12. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques p 237
    12.1 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance p 237
        12.1.1 Règles de composition du Conseil de Surveillance p 237
        12.1.2 Organisation et fonctionnement du Conseil de Surveillance p 240
        12.1.3 Mesures de Gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil de Surveillance p 241
        12.1.4 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance, du Directoire et des mandataires sociaux p 242
    12.2 Contrôle interne et gestion des risques de la Société p 244
        12.2.1 Procédure et contrôle interne mises en place dans la Société p 244
        12.2.2 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures p 249
    12.3 Dispositions diverses p 249
13. Table de concordance p 250

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE

Le mot du Président :

ARGAN est une foncière française spécialisée en ***DEVELOPPEMENT & LOCATION*** **de plateformes logistiques *PREMIUM*** pour des entreprises de premier plan.
Loueur-Développeur d'entrepôts ***PREMIUM*** est notre métier.

Notre objectif est de constituer un patrimoine composé d'entrepôts ***PREMIUM,*** récents et aux meilleurs standards, permettant de garantir un taux d'occupation optimal, proche de 100 %. Ce patrimoine vivant, est constamment enrichi par de nouveaux développements clés en mains et par l'extension des sites existants pour répondre à l'évolution des besoins de nos locataires. En parallèle, la vente par arbitrage de nos entrepôts arrivés à maturité permet de financer en partie notre croissance et de participer à la création de valeur.

Notre développement se fait actif par actif, avec mise en place d'un financement adossé à chaque actif et dans tous les cas les entrepôts sont pré-loués avant le lancement des travaux.

Nous disposons en interne des ressources humaines maitrisant toute la chaîne de création de valeur à savoir, le développement, le financement, la gestion locative et maintenance des immeubles. Le travail quotidien et l'expertise de nos équipes nous permettent de dérouler notre plan de marche stratégique et de générer pour nos actionnaires un retour sur investissement significatif et un rendement important.

Parti d'une feuille blanche en 2000 et grâce à une croissance constante à 2 chiffres pendant 14 années, la « boule de neige » représente 1 326 000 m², répartis en 45 plateformes.

En 2014, ARGAN a atteint, voire dépassé ses objectifs annuels du plan triennal 2013-2015, tant sur le plan de la valeur de son patrimoine évalué à 914 M€ - *hors droits* -, de ses revenus locatifs de 66 M€ et de son ANR de 250 M€ représentant 17,6 €/action - *hors droits* - ou 20,5 € *droits compris*.
Le résultat Net de 41 M€ marque une progression de 44% tandis que le Résultat Net récurrent de 37 M€ progresse de 20%.

Pour 2015, nous relevons notre objectif d'ANR à 275 M€ pour 250 M€ prévus dans le plan 2013-2015 et confirmons la valorisation du patrimoine de un milliard d'Euros - *droits compris* - et 68 à 70 M€ de revenus locatifs.

Jean-Claude LE LAN
Président Fondateur

1. Nos points forts

- ✓ La société ARGAN maîtrise en interne la chaîne de création de valeur,
- ✓ Elle possède un positionnement optimal de développeur-investisseur lui donnant accès à des prix de revient promoteur,
- ✓ Elle applique une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables.
- ✓ Son management est assuré par l'actionnaire principal,
- ✓ Elle présente des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 6% des revenus locatifs,
- ✓ Elle détient un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 7,1 ans de moyenne d'âge (31 Décembre 2014),
- ✓ Elle présente un taux d'occupation de 98% (31 Décembre 2014),
- ✓ La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,5 ans (31 Décembre 2014),
- ✓ La plupart de ses locataires sont de grandes signatures,
- ✓ La typologie de ses locataires est équilibrée : 55% de chargeurs, 28% de logisticiens multi-clients et 17% de logisticiens mono-client,
- ✓ Elle distribue un dividende représentant environ 5% de rendement,
- ✓ Elle prend en compte les orientations du Grenelle de l'Environnement, en développant des bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation),

2. Direction et contrôle

La société est structurée en Conseil de Surveillance et Directoire.

L'Actionnariat se décompose à raison de 57% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, et 43% de flottant (au 1er Janvier 2015), respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la société en date du 1er juillet 2007.

Le Conseil de Surveillance comprend 4 membres dont 3 indépendants, à savoir :

- o Jean-Claude LE LAN – Président et actionnaire principal
- o Jean-Claude BOSSEZ – Membre indépendant
- o Florence SOULE de LAFONT – Membre indépendant
- o Bernard THEVENIN – Membre indépendant

Le Directoire est composé de 5 membres, à savoir :

- o Ronan LE LAN – Président – Gestion du patrimoine
- o Francis ALBERTINELLI – Membre – Administratif et Finances
- o Frédéric LARROUMETS – Membre – Acquisitions, Arbitrages et Relocations
- o Jean-Claude LE LAN (Junior) – Membre – Contrôle de Gestion et Trésorerie
- o Jean-Baptiste REROLLE – Membre – Développement

Les expériences professionnelles des membres ainsi que le fonctionnement du Conseil de Surveillance et du Directoire sont détaillés en partie II, section 3 – Gouvernement d'entreprise – Pages 85 à 104.

3. Chiffres-clés financiers 2014

	31/12/14	31/12/13
Valeurs d'actifs – M€ (hors droits)	**902,4**	839,5
Valeurs des réserves foncières – M€ (hors droits)	**12,0**	10,5
Loyers nets – M€	**66,2**	61,9
Résultat opérationnel courant – M€	**60,9**	55,1
Résultat net récurrent (*) – M€	**36,7**	30,7
Variation de juste valeur des immeubles – M€	**4,4**	-2,1
Résultat net consolidé – M€	**40,8**	28,3
ANR triple net EPRA hors droit (de liquidation) - €/action	**17,6**	16,0
ANR triple net EPRA droits compris (de reconstitution) - €/action	**20,5**	18,3

(*) Résultat net récurrent = Résultat net, hors variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couvertures de la dette, et hors résultat de cession.

Bilan consolidé résumé au 31 Décembre 2014 et au 31 Décembre 2013 :

ACTIF (M€)	31/12/14	31/12/13	PASSIF (M€)	31/12/14	31/12/13
Immobilisations en cours	**11,8**	14,3	Fonds propres	**249,9**	226,5
Immeubles de placement	**902,4**	839,5	Exit tax	**0**	0
Autres actifs	**23,1**	34,9	Dette financière	**661,1**	677,6
Trésorerie et équivalents	**28,7**	72,7	Autres dettes	**55,0**	57,3
TOTAL	**966,0**	**961,4**	**TOTAL**	**966,0**	**961,4**

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres consolidés s'élèvent à 249,9 M€.

L'ANR triple net EPRA hors droit ressort ainsi à 17,6 € par action.

Compte de résultat consolidé résumé au 31 Décembre 2014 et au 31 Décembre 2013 :

En M€	2014 12 mois	2013 12 mois
Loyers nets	**66,2**	61,9
Charges d'exploitation	**5,3**	6,8
Résultat opérationnel courant	**60,9**	55,1
Variation de juste valeur	**4,4**	-2,1
Résultat des cessions	**0,1**	0
Résultat opérationnel après variation de juste valeur et cessions	**65,4**	53,0
Charges financières nettes	**-24,3**	-21,8
Impôts et autres charges financières	**-0,3**	-2,9
Résultat net	**40,8**	28,3

ARGAN a généré des revenus locatifs de 66,2 M€ au cours de l'année 2014, en croissance de 7% par rapport à l'année précédente.
Le résultat opérationnel courant s'élève à 60,9 M€ au 31 Décembre 2014 et progresse de 10% par rapport au résultat opérationnel de l'année précédente.
La variation de juste valeur est positive à hauteur de 4,4 M€ à comparer à une variation légèrement négative de - 2,1 M€ pour l'année 2013.
Le résultat des cessions est de 0,1 M€ contre 0 M€ l'année précédente.
Ainsi, le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs et cessions, est de 65,4 M€, à comparer à 53 M€ l'année précédente.
Le résultat net de l'année 2014 progresse de 44% et s'établit à 40,8 M€ contre 28,3 M€ pour l'année 2013.

Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé au 31 Décembre 2014 et au 31 Décembre 2013 :

En M€	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Variation de trésorerie liée à l'activité	**67,3**	54,3
Variation de trésorerie liée aux investissements	**-50,0**	-24,1
Variation de trésorerie liée aux financements	**-61,4**	21,3
Variation de trésorerie nette	**-44,1**	51,5
Trésorerie ouverture	**72,7**	21,2
Trésorerie clôture	**28,6**	72,7

Pour le détail des différents flux de trésorerie, se reporter à la partie III : Informations financières, 1. Comptes consolidés, tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2014, page 148.

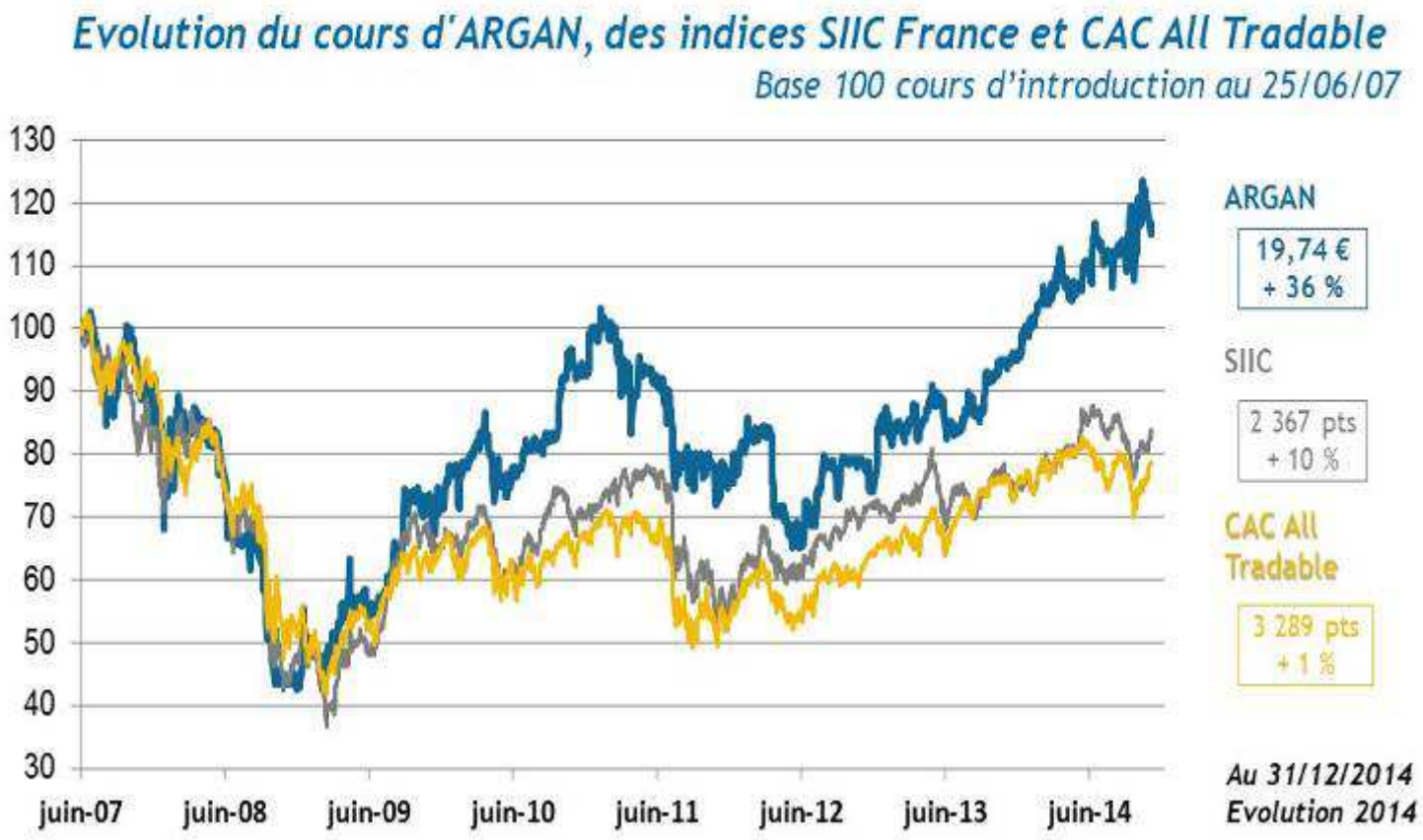
Evolution du cours de bourse depuis la cotation (25 Juin 2007) :

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle a été transférée du compartiment C au compartiment B en janvier 2012.

La capitalisation boursière au 31 décembre 2014 s'élève à 279,6 M€ sur la base d'un cours de bourse de 19,74 €/action.

Argan fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC All-Share, CAC Mid & Small, CAC Small et de l'indice IEIF SIIC France.

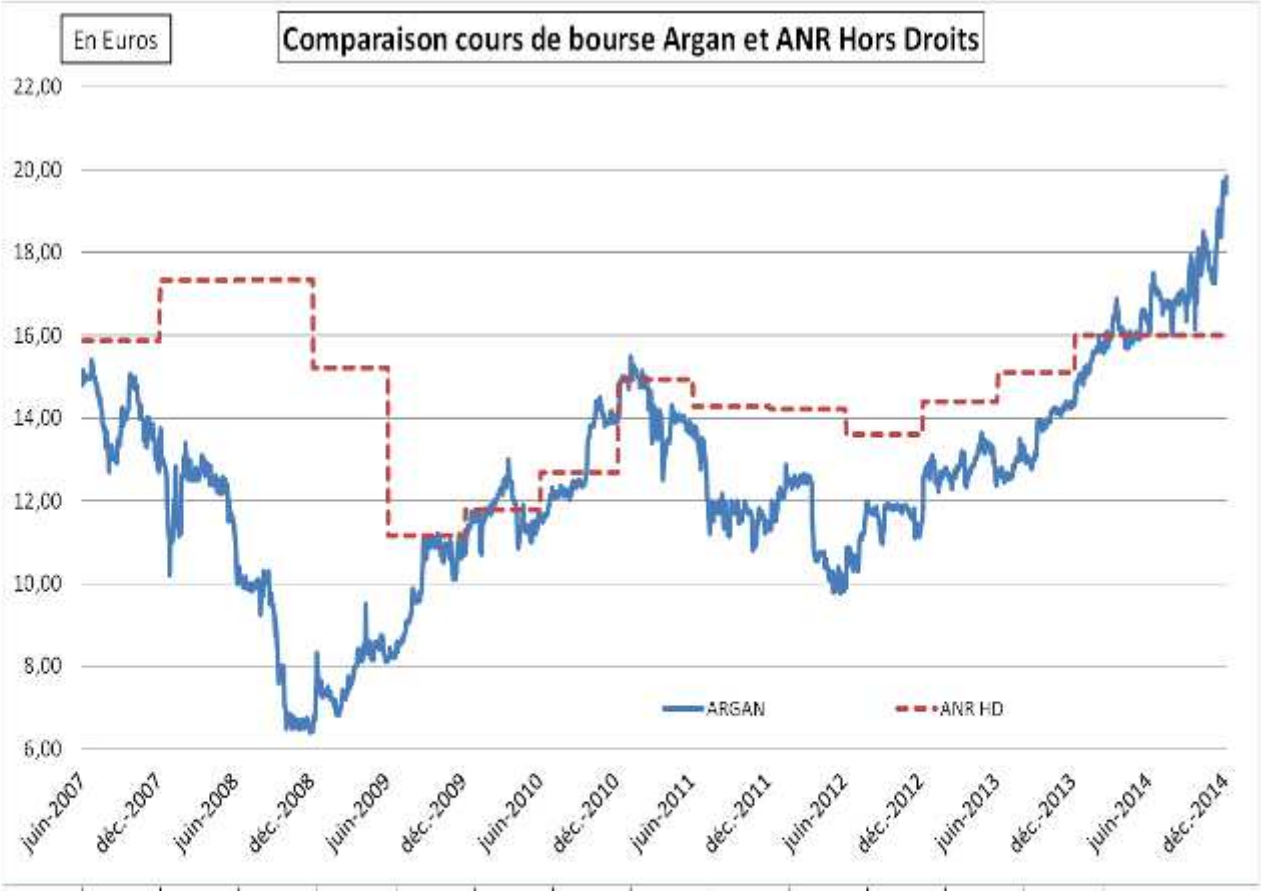
Code ISIN : FR0010481960



Les cours de bourse (derniers cours) les plus bas et les plus hauts au cours des cinq dernières années ont été les suivants :

Cours de clôture	2010	2011	2012	2013	2014
Cours au plus bas	10,71	10,80	9,77	11,79	14,40
Cours au plus haut	14,48	15,48	12,87	14,50	19,83

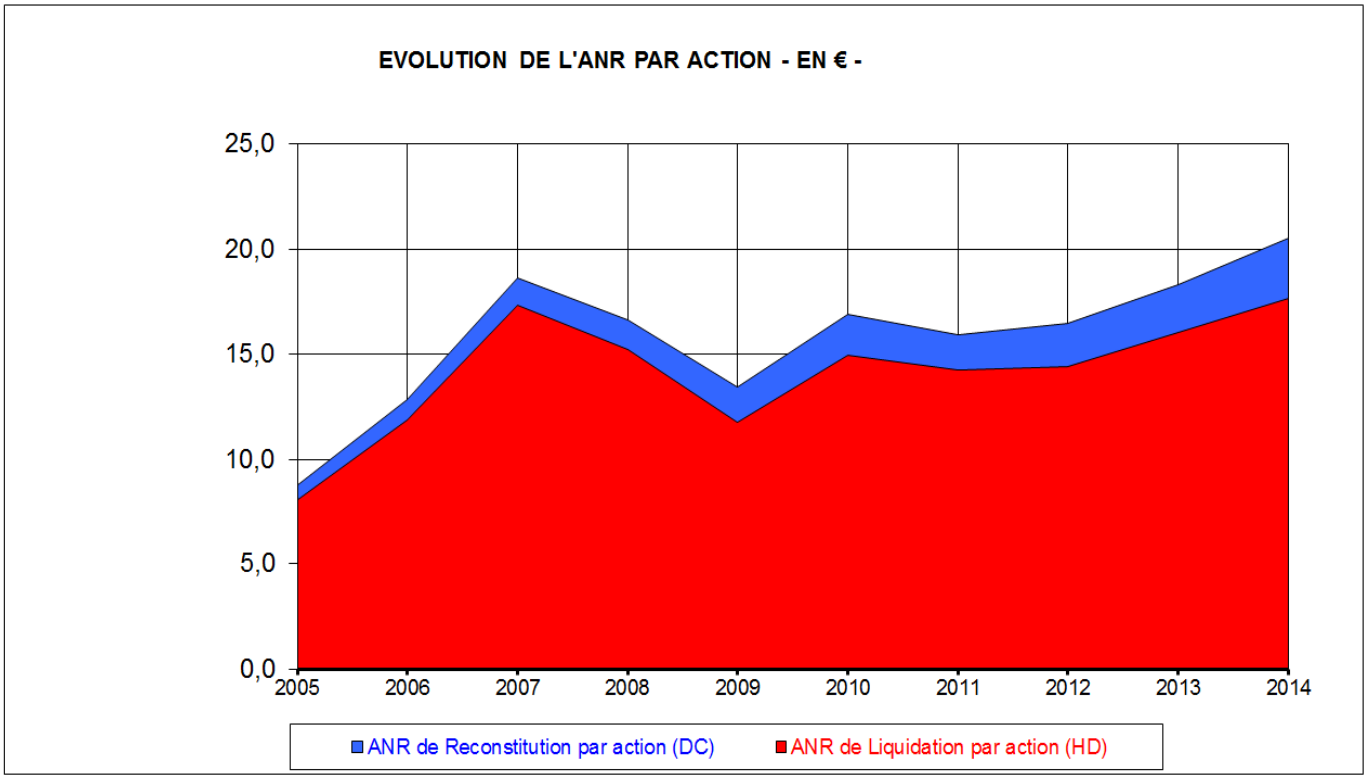
Evolution du cours de bourse et de l'ANR hors droit :



	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem
Cours action ARGAN (moyenne semestrielle)	15,01	14,04	12,28	8,50	7,81	10.00	11,69	12,90	14,28	11,93	11,42	11,44	12,84	13,45	15.80	17,39
ANR/action Hors droits en €		15,9	17,3	17,3	15,2	11,2	11,8	12,7	14,9	14,3	14,2	13,6	14,4	15,1	16,0	16,0
Decote - / Surcote +		-11,5%	-29,1%	-51,0%	-48,6%	-10,4%	-0,7%	1,7%	-4,4%	-16,5%	-19,7%	-16,0%	-10,8%	-11,0%	-1,4%	8,4%

Le cours de l'action ARGAN au 31 décembre 2014 s'élève à 19,74 € et présente une surcote de 12% par rapport à l'ANR triple net EPRA hors droit de décembre 2014, égal à 17,6 €.

Evolution de l'ANR par action :



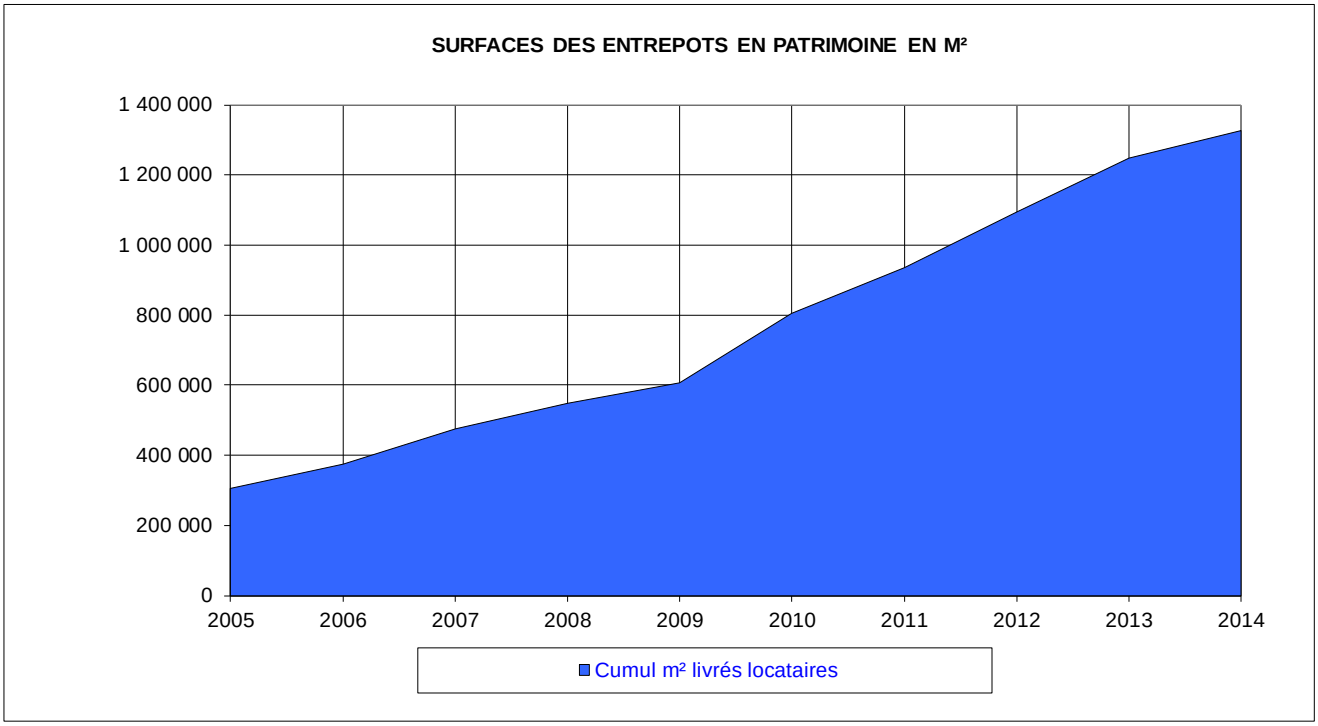
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ANR de Reconstitution par action (DC)	**8,8**	**12,9**	**18,6**	**16,6**	**13,4**	**16,9**	**15,9**	**16,4**	**18,3**	**20,5**
Evolution annuelle A / A-1		46%	45%	-11%	-19%	26%	-6%	3%	11%	12%
ANR de Liquidation par action (HD)	**8,1**	**11,9**	**17,3**	**15,2**	**11,8**	**14,9**	**14,2**	**14,4**	**16,0**	**17,6**
Evolution annuelle A / A-1		47%	46%	-12%	-23%	27%	-5%	1%	11%	10%

L'ANR triple net EPRA hors droit par action au 31 décembre 2014 s'élève à 17,6 € contre 16 € au 31 décembre 2013, soit une hausse de 10 %.

Cette hausse de 1,6 € est liée à :

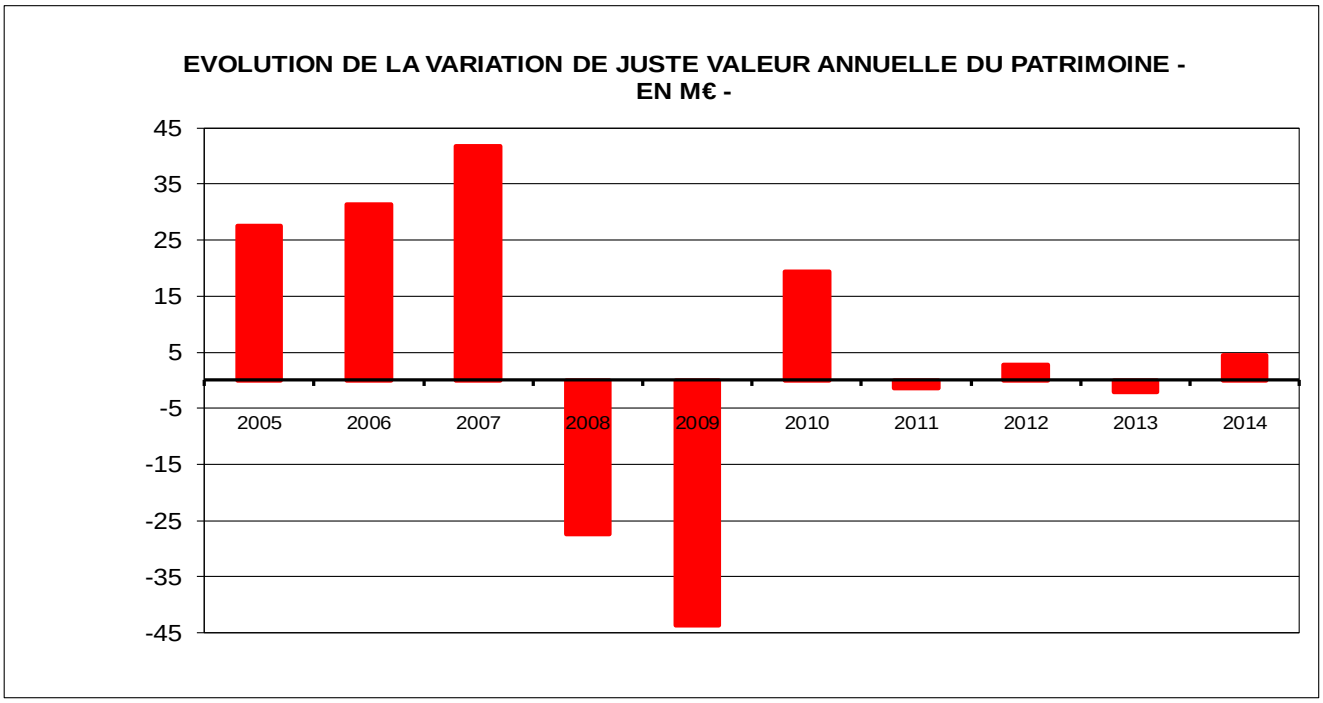
- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 2,6 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 0,3 €
- Le résultat de cessions : + 0,0 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,5 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,8 €

4. Chiffres-clés du patrimoine



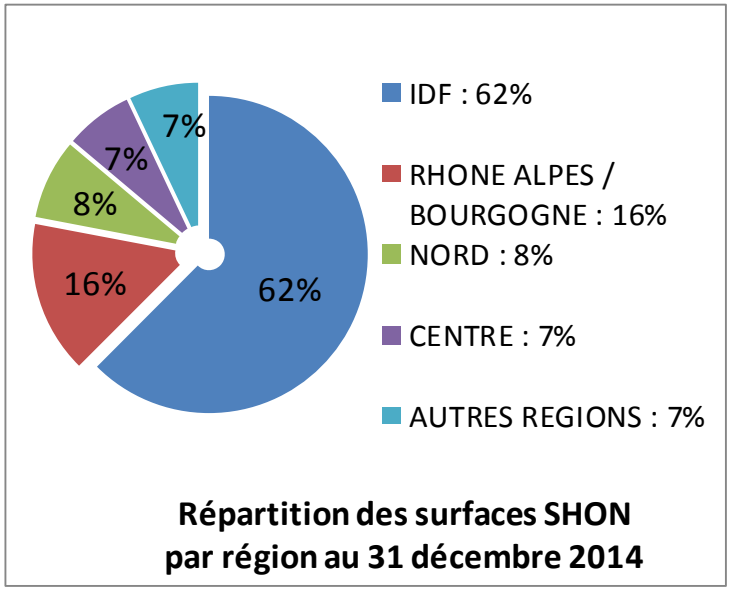
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Cumul m² livrés locataire	**305 606**	**375 211**	**476 351**	**549 500**	**608 000**	**806 000**	**936 500**	**1 095 000**	**1 247 000**	**1 326 000**
Evolution annuelle		23%	27%	15%	11%	33%	16%	17%	14%	6%
Valeur Hors droits (M€)	**187,2**	**258,2**	**350,7**	**370,3**	**370,9**	**539,3**	**614,9**	**753,5**	**839,5**	**902,4**

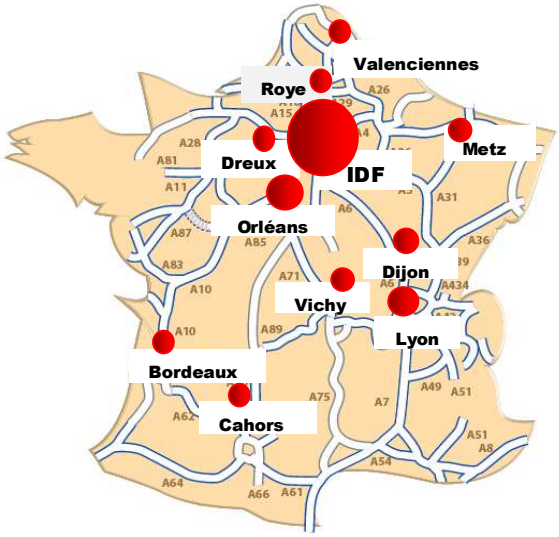
Le patrimoine de la société s'élève à 1.326.000 m² au 31 décembre 2014, en hausse de 6% par rapport à l'année précédente.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Variation Juste valeur	**27,5**	**31,3**	**41,7**	**-27,5**	**-43,6**	**19,5**	**-1,5**	**2,7**	**-2,1**	**4,5**
Patrimoine Hors droits	187,2	258,2	350,7	370,3	370,9	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4
Variation JV / Patrimoine A-1		17%	16%	-8%	-12%	5%	0%	0%	0%	1%

Situation géographique des actifs :





5. Panorama des activités du Groupe et des marchés

5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe

ARGAN est un pure player en immobilier logistique et maîtrise en interne toute la chaîne de développement des projets : la conception, la construction, la gestion locative, le property.

La Société procède également à des acquisitions et arbitrages.

Au plan conception et réalisation, il convient de noter les spécificités d'une plateforme. Ce n'est pas seulement une « boîte » implantée dans une zone logistique. A défaut d'être complexe, la construction fait appel à des entreprises spécialisées dont la courbe d'expérience est mature.

Il y a lieu de distinguer 3 fonctions auxquelles la plateforme doit répondre :

1/ - Le clos et couvert, c'est-à-dire une fonction de stockage, cela implique un dallage bien plan, dont les joints de dilatation seront particulièrement bien traités, une structure de type poteau, poutre, une couverture étanche et bien isolée thermiquement, un éclairage électrique si possible à faible consommation, un chauffage en général par aérothermes à eau chaude.

2/ - Fonctionnalités : les plateformes sont destinées à recevoir des semi remorques qui doivent pouvoir circuler et se mettre à quai facilement, étant précisé que la fonction des quais niveleurs est de permettre aux chariots élévateurs ou transpalettes de passer de l'entrepôt au camion et inversement.
L'implantation des poteaux de structure doit permettre une implantation optimale des racks de stockage et des allées.
De même, la profondeur de l'entrepôt ne sera ni trop profonde ni trop étroite afin que le déplacement des chariots élévateurs soit optimisé.
Les aires de circulation et de parking des voitures légères et poids lourds seront différenciées.

3/ - La sécurité : dans la majeure partie des cas, les plateformes sont soumises à une autorisation préfectorale d'exploiter, aussi doivent-elles comporter toutes les dispositions relatives à la protection de l'environnement, rétention des eaux d'incendie présumées polluées, débourbeur pour le traitement des eaux de voierie, bassins tampons pour la régulation du débit des eaux pluviales.
Elles doivent comporter des dispositifs en vue de prévenir et lutter contre un incendie tels que exutoires de fumée en toiture, sprinkler (système d'extinction automatique du feu), RIA, poteaux d'incendie, cantonnement par cellules ne dépassant pas 6 000 m² séparées par des murs coupe-feu, voie de circulation pour les pompiers.

5.1.1 Prise en compte du développement durable

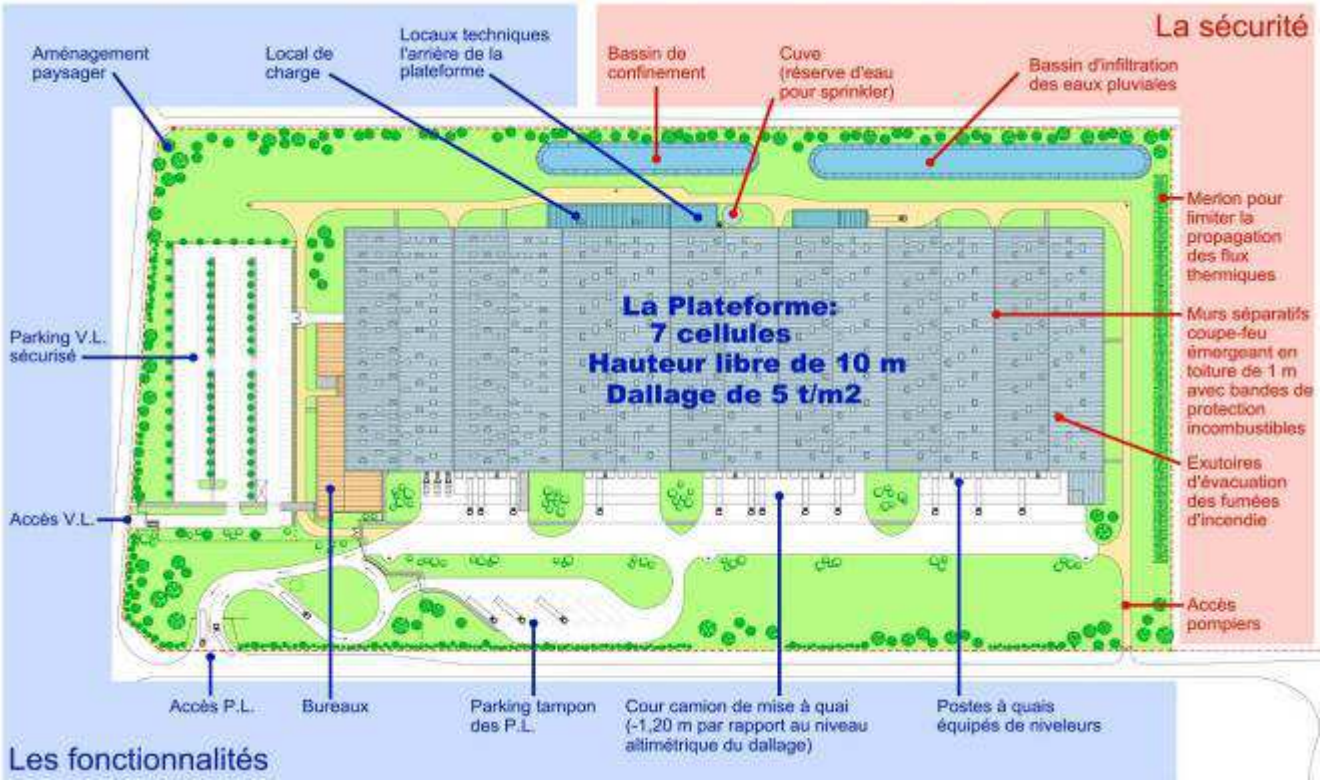
Les nouvelles constructions prennent désormais en compte des critères relatifs au développement durable dès lors qu'elles sont chauffées à des températures supérieures à 12 °C.
A titre d'exemples, une isolation conforme à la règlementation thermique et très souvent renforcée dans le but de réduire la consommation énergie, une récupération des eaux pluviales destinée aux sanitaires et aux espaces verts, des appareillages électriques à basse consommation et dont le pilotage est programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

ARGAN est sensibilisée à cette tendance et a réalisé plusieurs plateformes ayant obtenu le label HQE (Haute Qualité Environnementale) et le label BBC (Bâtiment Basse Consommation)

5.1.2 Edification d'une plateforme logistique

La conception et la réalisation d'une plateforme logistique est une affaire de spécialiste.

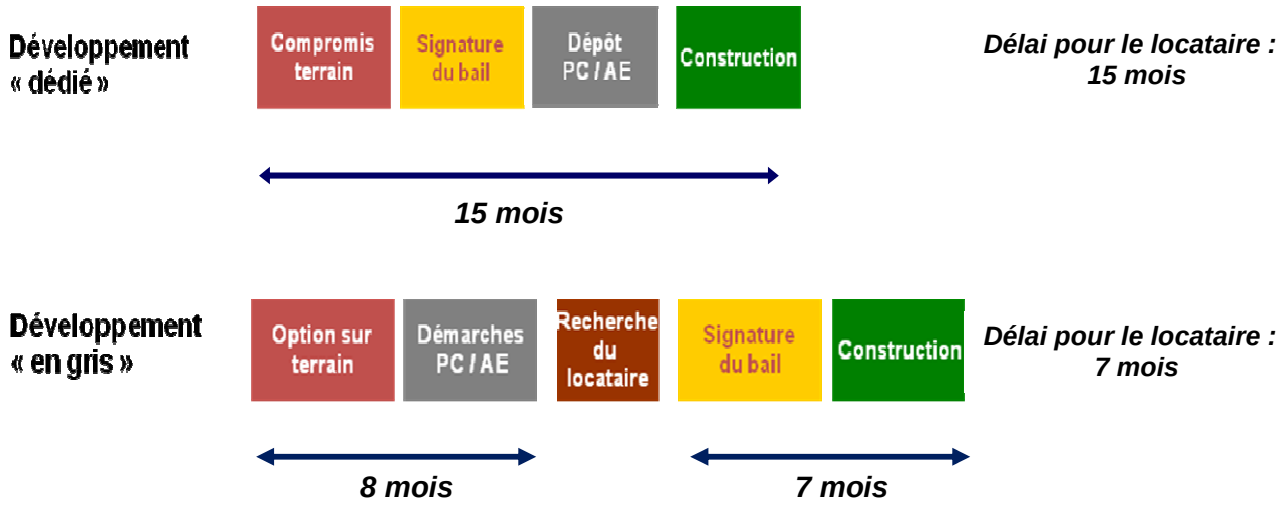
Principe d'implantation d'une plateforme logistique :



ARGAN réalise des développements dédiés ou en gris mais dans les deux cas la conclusion du bail précède la construction.

Un développement consiste principalement à :

- ✓ Acquérir un terrain
- ✓ Concevoir la plateforme
- ✓ Conclure un bail commercial
- ✓ Déposer un dossier de demande de Permis de Construire et obtenir le permis
- ✓ Déposer un dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter (ICPE : Installations Classées Pour l'Environnement) et obtenir cette autorisation
- ✓ Préparer le (s) descriptif (s) technique (s)
- ✓ Passer le(s) marché(s) de construction et en assurer le contrôle



ARGAN possède en interne les compétences requises pour la conception, la réalisation des plateformes et maîtrise la règlementation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), la pratique des baux commerciaux et l'expertise technique en général.

5.2 Le marché du Groupe

ARGAN intervient en France Métropolitaine exclusivement.

Le marché de l'immobilier logistique s'est structuré depuis les années 1990 où nous avons assisté à une externalisation, de la part des industriels ou des sociétés de distribution appelés « chargeurs », de la fonction logistique au profit des prestataires logistiques (« logisticiens »).

La France imite en cela un mouvement déjà initié aux Etats-Unis où l'externalisation de la fonction logistique, au 1er Janvier 2011, est de l'ordre de 70% contre environ 50% en France (source Observatoire Cegos Janvier 2011).

Cette tendance a eu pour effet de professionnaliser l'immobilier logistique car l'externalisation a pour conséquence très souvent d'appeler la construction d'une plateforme neuve prise en location par le logisticien (ou le chargeur plus rarement) pour l'entreposage et la logistique des produits du chargeur en question.

Au cours de cette période, la fonction logistique elle-même, s'est professionnalisée et, dans les sociétés, sont apparus des directeurs logistiques appelés à gérer de manière optimale les flux des produits en amont et en aval.

La mondialisation a également pour conséquence le développement de la logistique. Les produits ou composants manufacturés proviennent des pays à faibles coûts, l'Asie notamment, et transitent par les ports du Nord de l'Europe (Rotterdam ...) ou les ports français (le Havre, Marseille par exemple) avant de prendre le chemin des entrepôts ou plateformes logistiques.

Dans cette mouvance, l'immobilier logistique s'est professionnalisé ; des foncières ou des fonds se sont intéressés à cette classe d'actifs, des constructeurs se sont spécialisés dans ce type de construction.

C'est ainsi qu'au cours de la décennie 90 sont nés les entrepôts de classe A caractérisés principalement par une hauteur utile de 10 mètres, un dallage de 5 T/m² bien surfacé avec durcisseur, une cour camion de profondeur 35 mètres, une profondeur d'entrepôt d'environ 100 mètres, une porte à quai pour 1 000 m² d'entrepôt, associée à un quai niveleur pour un chargement facile des camions, une installation d'extinction automatique des incendies (sprinklers).

C'est à cette période qu'est née ARGAN, en 1993 plus précisément ; de 1993 à 2000, ARGAN a réalisé ou acquis quelques plateformes et c'est à partir du 1er Janvier 2000 que l'entreprise s'est structurée progressivement pour devenir un acteur significatif.

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

L'arrêté du 5 Août 2002 constitue la référence pour l'instruction des dossiers d'autorisation préfectorale d'exploiter. Parmi les nombreux critères de cet arrêté, notons notamment que les entrepôts doivent être construits à 20 mètres au minimum des limites de l'assiette foncière de la plateforme, la taille des cellules ne devant pas dépasser 6 000 m².

De ce fait, il y a lieu désormais de distinguer les entrepôts de classe A (de par leurs fonctionnalités) répondant ou non aux critères de l'arrêté du 5 Août 2002.

La majeure partie du patrimoine immobilier d'ARGAN est de classe A et est conforme aux exigences de cet arrêté pour avoir été construit après cette date.

La connaissance et la maîtrise de cette réglementation constitue une mini barrière d'entrée pour les nouveaux entrants dans l'immobilier logistique.

La société possède en interne cette expertise.

On peut estimer le parc français des entrepôts de classe A à environ 25 millions de m² (pour une surface totale de 40 millions de m² d'entrepôts de plus de 5.000 m² - source AFILOG) et la part du parc ARGAN représente environ 5% et continue de progresser.

5.2.1 Typologie des entrepôts

- On distingue des entrepôts à vocation nationale situés notamment en Ile de France et Orléanais ; il s'agit en général de secteur impliquant une grande nomenclature de produits destinés à l'équipement de la maison, des ménages et à faible rotation. A titre d'exemple, les pièces détachées automobiles entrent dans cette catégorie

- Les entrepôts à vocation régionale concernent davantage les produits à gros volume tels que les produits de grande consommation. A titre d'exemple, les grandes enseignes type Carrefour, Auchan, Leclerc, Casino etc ... possèdent un maillage de plateformes régionales

- Enfin, il existe des entrepôts à vocation locale pour les grandes agglomérations ; cela concerne, par exemple, les produits frais, les produits pharmaceutiques. Entrent également dans cette catégorie les messageries.

ARGAN possède principalement des entrepôts à vocation nationale ou régionale touchant la plupart des secteurs économiques (voir page 36).

Au plan géographique, la plus forte densité des entrepôts est située sur un axe vertical allant de Lille à Marseille. L'Ile de France représente la masse la plus importante, ensuite viennent le Nord, le Rhône Alpes et le grand Marseille.
ARGAN possède 62% de ses entrepôts en Ile de France, 16% en Rhône Alpes / Bourgogne, 8% dans le Nord, 7% dans le Centre / Orléanais et le reste – soit 7% - dans les régions de manière moins concentrée (voir page 33).

Dans les années à venir, l'accroissement du parc d'entrepôts sera lié à la croissance économique. Cependant, même en cas de faible croissance économique, le parc de plateformes logistiques neuves est appelé à se développer. En effet, on observe une tendance à la massification des volumes stockés à l'intérieur de grandes plateformes neuves de dernière génération, surnommées « XXL ». Cette concentration permet une réduction des coûts de transport de la « supply chain » logistique grâce à un meilleur taux de remplissage des camions.
Ces nouvelles plateformes peuvent avoir pour conséquence d'accélérer l'obsolescence des anciennes plateformes.

ARGAN possède des plateformes majoritairement jeunes.

5.2.2 Durée de vie des entrepôts

Il y a lieu d'analyser la durée de vie selon plusieurs critères :

✓ **Au plan de la construction**, la durée de vie des entrepôts de catégorie A – donc récents – peut être estimée à 40 ans et plus, dès lors que les fondamentaux, structure et dallage notamment, ont été bien construits.
Toutefois, en cours de vie, une remise à niveau de certains éléments de second œuvre ou d'équipements techniques et de sécurité (tels que les portes sectionales et quais, chaudière de chauffage, voire étanchéité de la toiture) devra être effectuée. Mais il s'agit d'une maintenance normale.

✓ **La conformité**, vis-à-vis de la règlementation du 5 Août 2002 (ou la possibilité de le rendre conforme aux critères de l'arrêté) constitue un gage de durée. Aujourd'hui, les vieux entrepôts ne pouvant être mis aux normes réglementaires sont appelés à disparaître sous la pression des DREAL (Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

✓ **D'un point de vue de l'implantation géographique**, les entrepôts situés dans les zones logistiques reconnues trouveront plus facilement preneur. Par contre, les entrepôts construits à la demande d'un industriel en fonction de l'implantation de son (ou ses) usine (s) dans des zones excentrées seront mises « hors jeu » dès lors que l'usine en question ferme ou disparaît.

Dans ce contexte général, ARGAN estime pouvoir continuer à se développer et faire progresser ses parts de marché.

5.3 Stratégie du Groupe

5.3.1 Plateformes logistiques PREMIUM

Le développement de la Société se fait selon une stratégie « AP-L » :

« A » pour les plateformes PREMIUM, de catégorie A :

- Répondant aux critères de l'arrêté du 5 Août 2002 concernant les ICPE
- Dimensions normées : hauteur libre 10 mètres, profondeur 100 mètres environ
- Isolation thermique respectant au minimum la règlementation en vigueur
- Fonctionnelles : cour camion 35 mètres, flux et parkings PL et VL différenciés, avec un poste de mise à quai pour 1 000 m²
- Sécurisées : anti-intrusion, système d'extinction automatique d'incendie
- Respectant l'environnement et le développement durable.

« P » pour les emplacements « Prime » :

- A forte densité d'entrepôts logistiques favorisant la relocation et la maîtrise des coûts de transport pour le locataire
- A proximité de bassins d'emplois
- A proximité de réseaux routiers

« L » Louées pour de longues durées à des locataires financièrement solvables :

- Baux de 9 ans fermes lors de la 1ère location afin de sécuriser l'investissement
- Des locataires solides financièrement pour sécuriser les revenus des loyers.

Notre finalité est de détenir un patrimoine répondant à ces critères et de plus :

- **Récent** : au 1er Janvier 2015, l'âge moyen pondéré est de 7,1 ans
- **Dont la durée ferme des baux soit la plus longue possible** : 5,5 ans au 1er Janvier 2015
- **Un taux d'occupation aussi élevé que possible** : 98% au 1er Janvier 2015.

5.3.2 Politique de location

La Société a pour objectif de pratiquer des prix de location aussi proches que possible du prix de marché, avec une vision à long terme envers ses locataires.

Compte tenu des possibilités d'emballement de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE servant au calcul de l'indexation annuel des loyers, nous proposons à nos locataires de limiter les fluctuations de l'ICC par la mise en place d'un tunnel, en général 1,5% de plancher et 3,5% de plafond, afin de modérer les effets de l'indexation.

Au 1er Janvier 2015, 78% des baux possèdent une formule de tunnel.

5.4 Règlementation applicable aux activités du Groupe

Dans le cadre du développement et de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et le respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

5.4.1 Réglementation relative au droit de l'urbanisme

Dans le cadre de la construction de ses entrepôts, ARGAN doit tenir compte des règles applicables en la matière et notamment des règles locales, le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou, depuis la loi du 13 Décembre 2000, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) régi par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme , la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, comme – entre autres – le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) régi par les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, dans la Région Parisienne, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Ces divers documents d'urbanisme appliquent les grands principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes.

En l'absence de POS ou de PLU, il faut appliquer le droit commun en respectant les règles contenues dans le règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 et suivant du Code de l'Urbanisme

5.4.2 Réglementation relative à la règlementation ICPE

L'arrêté du 5 août 2002 (applicable au 1er juillet 2003) relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation sous la rubrique 1510 remplace la circulaire du 4 février 1987. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes…) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'Etat, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'ARGAN sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient.

Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrête du 5 août 2002 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement notable de la nature et de la masse des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède quelques immeubles non régis par l'arrêté du 5 août 2002 mais qui – s'il le fallait - sont éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation, le moment venu, de quelques aménagements.

Le Décret n° 2010-368 du 13 Avril 2010 a instauré un nouveau régime intermédiaire « d'enregistrement ».

Ainsi les demandes d'autorisation se font, à ce jour, selon 3 régimes différents, savoir :

- ✓ *Un régime déclaratif* pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m 3
- ✓ *Un régime Enregistrement* pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m3 et 300 000 m3
- ✓ *Un régime Autorisation* pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 300 000 m3.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette règlementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même avec le concours d'un Bureau d'Etude externe spécialisé de la constitution du dossier, en liaison et pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées telles que définies dans le tableau suivant :

LOCALISATION	*TYPE*	RUBRIQUES CONCERNEES		
		Autorisation	Enregistrement	Déclaration
SAINT CYR EN VAL (45) Rue des Genêts	*Entrepôt*	1510, 1530		2925
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	*Entrepôt*	1510		2925, 1412, 1432, 2920
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée du 1er Mai	*Entrepôt*		1510, 2663	2925, 1530, 1131, 2920
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	*Entrepôt*	1510, 2920,		2925, 1432,
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	*Activités*	1510		
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	*Entrepôt*	1510		2925, 2920
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	*Entrepôt*	1510		2925
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	*Entrepôt*	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
ASNIERES (92) 108/112 Av. Henri Barbusse	*Bureau*	Sans objet		Sans objet
CROISSY BEAUBOURG (77) 13 Bld Beaubourg	*Entrepôt*	1510	1530, 2662, 2663	1131, 2663, 2910, 2925
FLEVY (57) rue André Maginot	*Entrepôt*	1510, 2663		2925, 1432
POINCY (77) rue des Rochelles	*Entrepôt*	1510, 1530		2925
BAULE (45) 7ème Avenue	*Entrepôt*	1510, 2663, 1530, 1432		2925
DREUX (28) 21 rue des Osmeaux	*Entrepôt*	1510		2925
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	*Messagerie*	Pas concerné		2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	*Entrepôt*	1510		2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	*Entrepôt*	Pas concerné		Pas concerné
BRIARE (45) "Terres du Marchais Barnault"	*Entrepôt*	Pas concerné		2940, 2575, 2920, 2925
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	*Entrepôt*	1510, 2663, 1172		1131, 1450, 1432, 1173,1530
BRUGES (33) 14 rue de Strasbourg	*Entrepôt*	Pas concerné		1510, 2925, 2920
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	*Entrepôt*	1510		2925, 2920
ROYE (80) - Rue du champ Macret	*Entrepôt*	1510, 1432		2925, 1530, 2910
ROISSY EN BRIE (77)- Av Joseph de Boismortier	*Entrepôt*	1510		2925
FERRIERES EN BRIE & BUSSY (77) Zac du Bel Air	*Entrepôt*	1510	2662, 2663	1311, 1530, 2910, 2925
ST QUENTIN FALLAVIER (38) Zac Chesnes	*Entrepôt*	1510, 2662, 2663, 1530		2920,2925, 2910
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	*Entrepôt*	1510, 1530, 2663		2910, 2925
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment A	*Entrepôt*	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
L'HOSPITALET (46) ZI Cahors Sud	*Entrepôt*	1432	1510	1172, 1200, 2910, 1520, 2925
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	*Messagerie*	Pas concerné		Pas concerné
CHANTELOUP EN BRIE (77) Zac du Chêne St Fiacre	*Entrepôt*		1510	1131, 1432, 2663, 2925
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	*Entrepôt*	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	*Entrepôt*		1510	2925, 2910
COUDRAY MONTCEAUX (91) Zac des Haies Blanches	*Entrepôt*			1511, 1532, 2925

(SUITE)

LOCALISATION	*TYPE*	RUBRIQUES CONCERNEES		
		Autorisation	Enregistrement	Déclaration
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	*Entrepôt*	1510, 1532, 2662	1530, 2663	2925
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac des Vallées	*Entrepôt*	1510, 1530, 1432, 1412, 2920		1173, 2662, 2910, 2925
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	*Entrepôt*	1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711		1172, 1412, 2255, 2910, 2925
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	*Entrepôt*	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
ROUVIGNIES (59) Parc d'activités Aérodrome Ouest	*Entrepôt*	1510, 1532, 2663	1530, 2662	2910, 2925
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	*Entrepôt*	1432	1510	1412, 2925, 2920
WISSOUS (91) 1549-1641, rue du Berger	*Entrepôt*	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment B	*Entrepôt*	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
ST BONNET LES OULES – Zone de Lapra	*Entrepôt*	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
VILLE EN VERMOIS – Zac Moussière	*Messagerie*	Pas concerné		1435
ST AIGNAN DE GRAND LIEU – Zac Aéroportuaire	*Messagerie*	Pas concerné		1434
BRUGUIERES – 80 Avenue de Toulouse	*Messagerie*	Pas concerné		

5.4.3 Réglementation relative à la santé

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, **l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997,** en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-36 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé.

Le propriétaire met le dossier technique à la disposition des occupants de l'immeuble et le communique à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble ainsi, qu'à leur demande, qu'à divers organismes.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Chacun des actifs du groupe concernés par la réglementation a fait l'objet de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre.

Dans le cadre de cette réglementation, ARGAN a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1er Juillet 1997, lesquels sont au nombre de 4, listés dans le tableau ci-après :

Immeuble	Adresse	Identification des matériaux	Mesures préconisées
LOGNES (77)	27 rue de la Maison Rouge	Absence de fibres d'amiante	Aucune
LOGNES (77)	27 rue de la Maison Rouge	Absence de fibres d'amiante	Aucune
CROISSY (77)	23 Allée du 1er mai	Absence de fibres d'amiante	Aucune
CROISSY (77)	13 Bld de Beaubourg	Absence de fibres d'amiante	Aucune

Aucun de ces rapports n'a rendu obligatoire la réalisation de travaux ou de confinement de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-16 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué, pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est - à dire - de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit, en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.

Légionellose

Les légionnelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45 °. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

Aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par ARGAN.

5.4.4 Réglementation relative à la sécurité des personnes

Ascenseurs

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n° 2004-964 du 9 Septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code la construction et de l'habitation.

Les immeubles détenus par ARGAN ne comportent généralement pas d'ascenseurs. Dans les quelques immeubles qui en disposent, leur entretien et leur maintenance sont à la charge du locataire en vertu du bail.

5.4.5 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques.

Elle concerne les biens situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;

- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels, approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement;

- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit ;

- dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement (décret n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010).

L'état des risques annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les

documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

Entrée en vigueur de l'obligation d'information sur les risques technologiques, naturels ou sismiques :

L'obligation d'information sur les risques qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable à compter du 1er juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits " constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ". Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants postérieurement à la date d'entrée en vigueur du dispositif.

Performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.
Par application de la loi du 12 Juillet 2010 dite « Grenelle 2 de l'environnement », cette disposition a été rendue obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic devra être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien (Décret publié le 30 Décembre 2010).
Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

Le cas échéant, si la présence de termites devait être avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par la présence de termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

ARGAN n'a pas d'immeubles contaminés par la présence de termites.

5.4.6 Règlementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie par les dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-3 et suivants du Code de Commerce relatives aux baux commerciaux. Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

Les baux de la Société ARGAN ont été contractés conformément à la législation en vigueur.

5.4.7 Réglementation relative au statut SIIC

La Société a opté, à compter du 1er juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les revenus tirés de la location et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime.

Un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la société. Cependant, la société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime, dit SIIC 5, et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

Champ d'application

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continument les conditions suivantes :

- Etre cotées sur un marché réglementé français ou étranger selon certaines conditions et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;
- Avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;
- Depuis le 1er Janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :
  - à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2% du capital et des droits de vote ;
  - la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social et des droits de vote.

Cette dernière condition doit être respectée depuis le 1er Janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1er Janvier 2007 (voir ci-dessous paragraphe 5.4.7.5 SIIC 4 / SIIC 5 page 30).

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ou à hauteur de 95% au moins par une ou plusieurs SIIC et une ou plusieurs SPPICAV et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est également applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'IS (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Régime d'exonération

<u>Secteur exonéré</u>

- Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1er Janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 85 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation. A compter de l'exercice 2013, ce taux est passé de 85 % à 95 %;
- Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail acquis à compter du 1er Janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 50 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation. A compter de l'exercice 2013, ce taux est passé de 50 % à 60 %;
- Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5 % au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice depuis au moins 2 ans.

<u>Secteur imposable</u>

Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun.

5.4.7.1. Modalités de répartition des charges communes aux secteurs exonéré et taxable

Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs.
A défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

5.4.7.2. Modalités de répartition des charges financières

En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable ;
En principe, si le résultat financier net est négatif :

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs.
- à défaut, l'affectation au secteur exonéré se fait sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

5.4.7.3. Régime fiscal des dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution

- Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit. A compter du 1er janvier

2011, les personnes physiques ne peuvent plus pratiquer l'abattement de 40 %, ni par conséquent bénéficier de l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, sur ces dividendes. Par ailleurs, les titres de SIIC ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011 (les actions déjà inscrites sur un PEA à cette date pouvant cependant y demeurer) ;

- La SIIC est redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10% de leur capital sont soumis à l'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.
- S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux dépend des conventions fiscales internationales.

Restructurations

- Le cas échéant, les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC ;
- Les actifs qui deviennent éligibles au régime d'exonération donnent lieu au paiement échelonné sur 4 ans d'un impôt sur les sociétés au taux de 19% sur leurs plus-values latentes ;
- En outre, est exonéré sans condition de distribution la plus-value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du Code Général des Impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 85% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur 15 ans).

Sortie du régime d'exonération

Des sanctions sont prévues en cas de sortie d'une SIIC du régime d'exonération.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. En outre, les bénéfices du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués deviennent imposables à l'IS aux taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension (voir ci-dessous paragraphe 5.4.7.5 SIIC 4 / SIIC 5 page 30) elle doit s'acquitter en sus des sanctions précitées d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

5.4.7.4. SIIC 3 : externalisation de patrimoine immobilier

- L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux réduit de 19% - auquel il convient d'ajouter la contribution sociale de 3,3% calculée sur l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 €uros – les plus-values nettes réalisées lors de la cession d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de parts dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou de droits afférents à un

contrat de crédit-bail immobilier, par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société ayant une activité de foncière (c'est-à dire ayant pour activité l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de les louer ou la détention de participations dans des sociétés ayant le même objet) et étant (i) une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offert au public sur un système multilatéral de négociation, (ii) une SCPI dont les parts sociales ont été offertes au public, (iii) une SPPICAV, (iv) une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, ou (v) une filiale de SIIC ou SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins 5 ans à compter de l'acquisition ;

- Le bénéfice de ce taux réduit d'impôt sur les sociétés est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des biens acquis par le cessionnaire pendant une durée minimale de cinq ans. Ce dispositif a pu s'appliquer aux cessions réalisées jusqu'au 31 Décembre 2011 ;
- Le non respect de cet engagement ou du maintien de la filiale acquéreur dans le régime d'exonération est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'inscription du bien.

5.4.7.5. SIIC 4 / SIIC 5 : Nouvelle obligation à compter du 1er Janvier 2010

- Depuis le 1er Janvier 2010, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. Lorsque ce plafond de 60% n'est pas respecté, il est prévu une période de régularisation jusqu'à l'expiration du délai pour déposer la déclaration au titre de l'exercice de dépassement en cas de dépassement de ce seuil en raison d'une OPA/OPE, d'une opération de restructuration ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations. Ce délai expire à la clôture de l'exercice du dépassement dans les autres cas ;
- Pendant la période de régularisation, le régime d'exonération est suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun sur ses revenus locatifs, plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière et dividendes provenant de filiales exonérées. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant des amortissements qui a été déduit pendant la période d'exonération ;
- Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19% ;
- La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes sauf dans les cas d'OPA/OPE, de restructuration, de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (§ sortie du régime).

6. Patrimoine

6.1 Les actifs

Au **31 décembre 2014**, le patrimoine d'ARGAN s'établit à **1.326.000 m²** composés de 38 plateformes logistiques, de 5 messageries, d'un bâtiment d'activité et d'un immeuble de bureaux, soit au total 45 immeubles.

Le tableau ci-dessous représente les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, établi dans un ordre chronologique :

			SHON	DU	BATIMENT
Adresses Immeubles	***Déten-tion***	***Surface Terrain***	***Entrepôt***	***Bureaux locaux sociaux***	***TOTALE***
SAINT CYR EN VAL (45) Rue des Genêts	CBI	45 000	22 318	459	22 777
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	CBI	24 067	10 327	1 606	11 933
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1er Mai	CBI	57 183	26 845	1 507	28 352
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	PP	57 860	26 172	2 478	28 650
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	CBI	8 297	1 088	2 940	4 028
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	CBI	25 047	9 830	2 330	12 160
LOGNES (77) 27 Rue de la Maison Rouge	CBI	54 674	22 341	4 203	26 544
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	PP	90 781	25 252	1 441	26 693
ASNIERES (92) 108/112 Av. Henri Barbusse	CBI	3 441	0	3 322	3 322
CROISSY BEAUBOURG (77) 13 Bld Beaubourg	PP	75 556	33 775	2 255	36 030
FLEVY (57) rue André Maginot	PP	77 984	29 848	1 294	31 142
POINCY (77) rue des Rochelles	PP	62 366	27 668	1 002	28 670
BAULE (45) 7ème Avenue	PP	53 118	20 442	655	21 097
DREUX (28) 21 rue des Osmeau	PP	83 166	31 455	1 045	32 500
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	PP	36 112	6 593	456	7 049
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	CBI	33 427	19 913	768	20 681
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	PP	22 500	2 211	720	2 931
BRIARE (45) "Terres du Marchais Barnault"	PP	56 861	12 416	2 511	14 927
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	PP	36 516	14 349	394	14 743
BRUGES (33) 14 rue de Strasbourg	PP	9 926	4 501	330	4 831
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	PP	49 873	19 911	2 063	21 974

(SUITE)

		Surface	***SHON***	***DU***	***BATIMENT***
Adresses Immeubles	***Déten-tion***	***Terrain***	***Entrepôt***	***Bureaux locaux sociaux***	***TOTALE***
ROYE (80) - Rue du champ Macret	CBI	149 085	49 129	1 642	50 771
ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs	CBI	86 019	34 524	1 495	36 019
FERRIERES & BUSSY (77) Zac du Bel Air	PP	99 600	31 753	1 469	33 222
ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC Chesnes	CBI	90 054	40 862	1 830	42 692
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	CBI	162 937	69 332	2 837	72 169
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment A	CBI	172 355	81 367	3 640	85 007
L'HOSPITALET (46) ZI Cahors Sud	PP	57 128	21 245	750	21 995
BONNEUIL SUR MARNE (94)16 Rte de Stains	CODP	48 991	19 776	560	20 336
CHANTELOUP EN BRIE (77) Zac Chêne St Fiacre	PP	55 309	18 479	1 925	20 404
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	PP	115 325	49 834	2 384	52 218
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	BAC	49 147	21 346	1 322	22 668
COUDRAY MONTCEAUX (91) Zac Haies Blanches	CBI	36 955	12 405	891	13 296
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	CBI	81 605	30 246	1 255	31 501
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise	CBI	224 566	82 779	11 397	94 176
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	CBI	242 686	57 316	3 098	60 414
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	CBI	84 870	30 895	1 643	32 538
ROUVIGNIES (59) Parc activ. Aérodrome Ouest	PP	171 203	55 225	1 936	57 161
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	CBI	41 677	12 463	3 237	15 700
WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger	CBI	57 832	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	CBI	101 292	49 955	2 428	52 383
ST BONNET LES OULES – Zone de Lapra	PP	143 751	44 987	1 732	46 719
VILLE EN VERMOIS – Zac Moussière	CBI	62 252	11 678	1 631	13 309
ST AIGNAN DE GRAND LIEU Zac Aéroportuaire	PP	51 366	7 960	2 854	10 814
BRUGUIERES – 80 Avenue de Toulouse	PP	50 090	9 037	2 047	11 084
TOTAL		**3.399.850**	**1.235.992**	**89.855**	**1.325.847**

Détention :

CODP = Convention d'Occupation du Domaine Public

CBI= Crédit Bail Immobilier

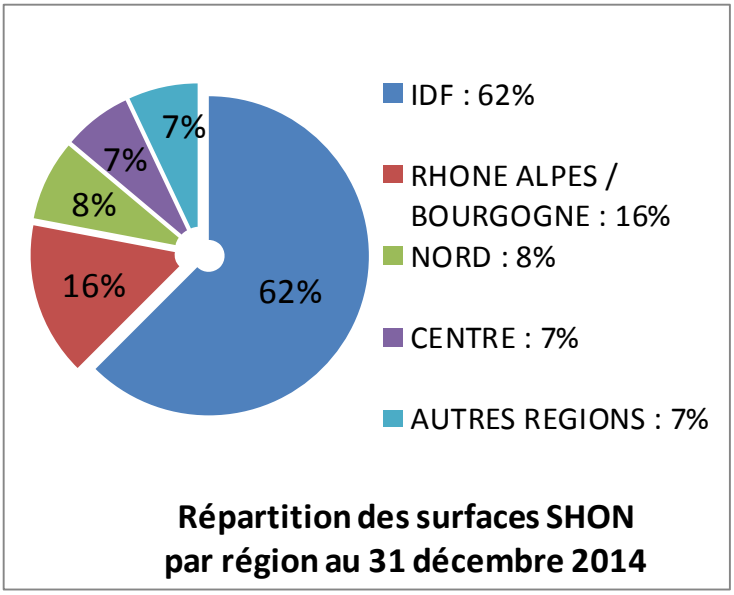
BAC = Bail à Construction

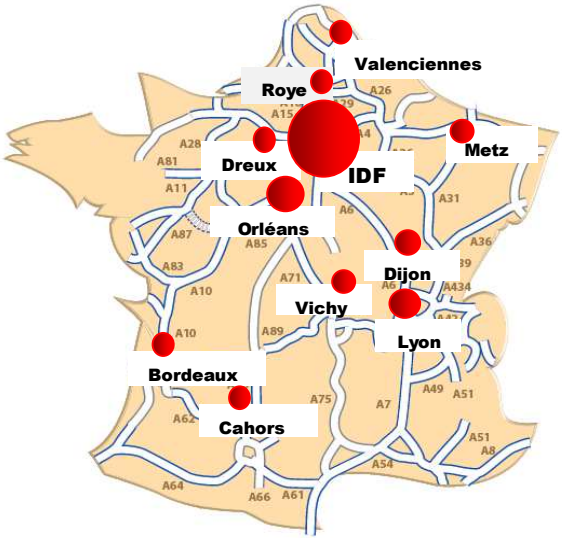
PP=Pleine Propriété

6.1.1 Analyse du patrimoine

La localisation géographique est la suivante :

	SURFACE	REPARTITION	NOMBRE
IDF	828 272	62 %	28
RHONE ALPES / BOURGOGNE	205 168	16 %	5
NORD	107 932	8 %	2
CENTRE / ORLEANAIS	91 301	7 %	4
AUTRES REGIONS	93 175	7 %	6
TOTAL	**1 325 847**	**100 %**	**45**

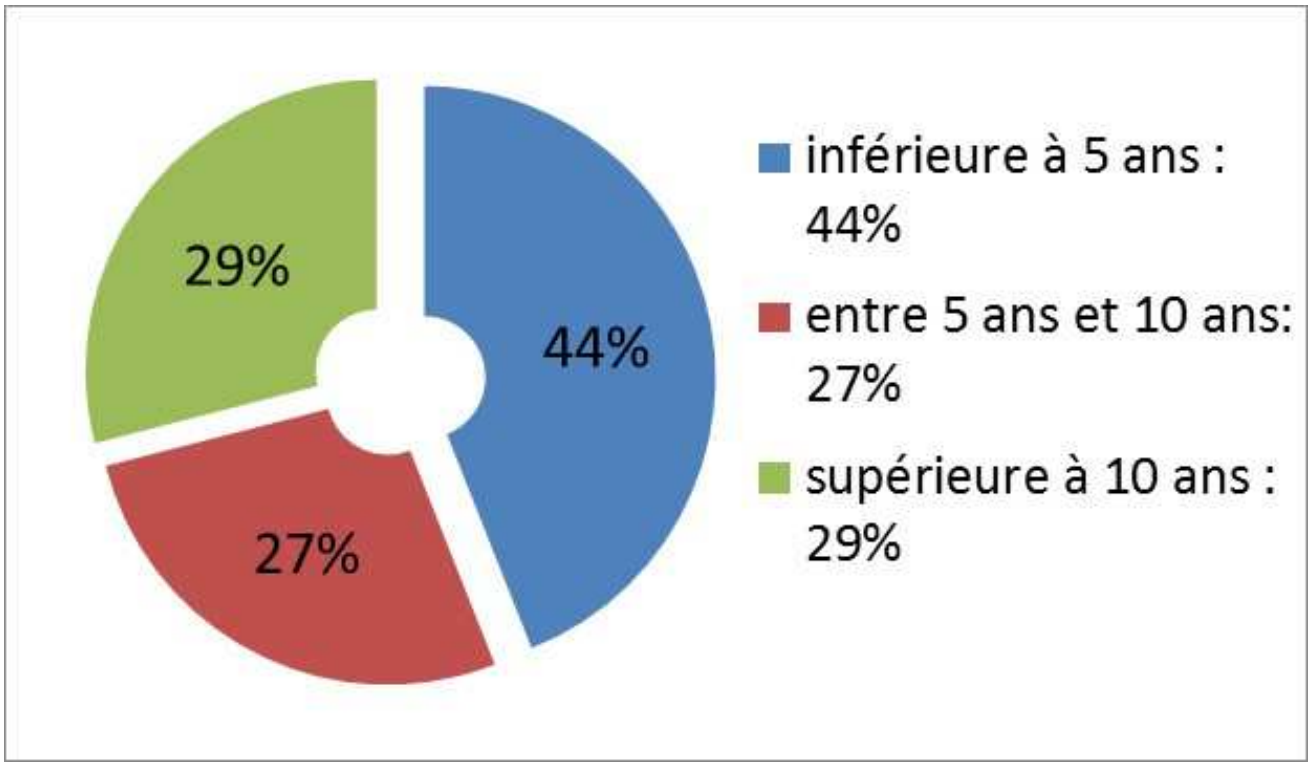




Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes de **classe A**.

Il comprend 38 plateformes logistiques, 5 messageries, 1 bâtiment d'activité et 1 immeuble de bureaux.

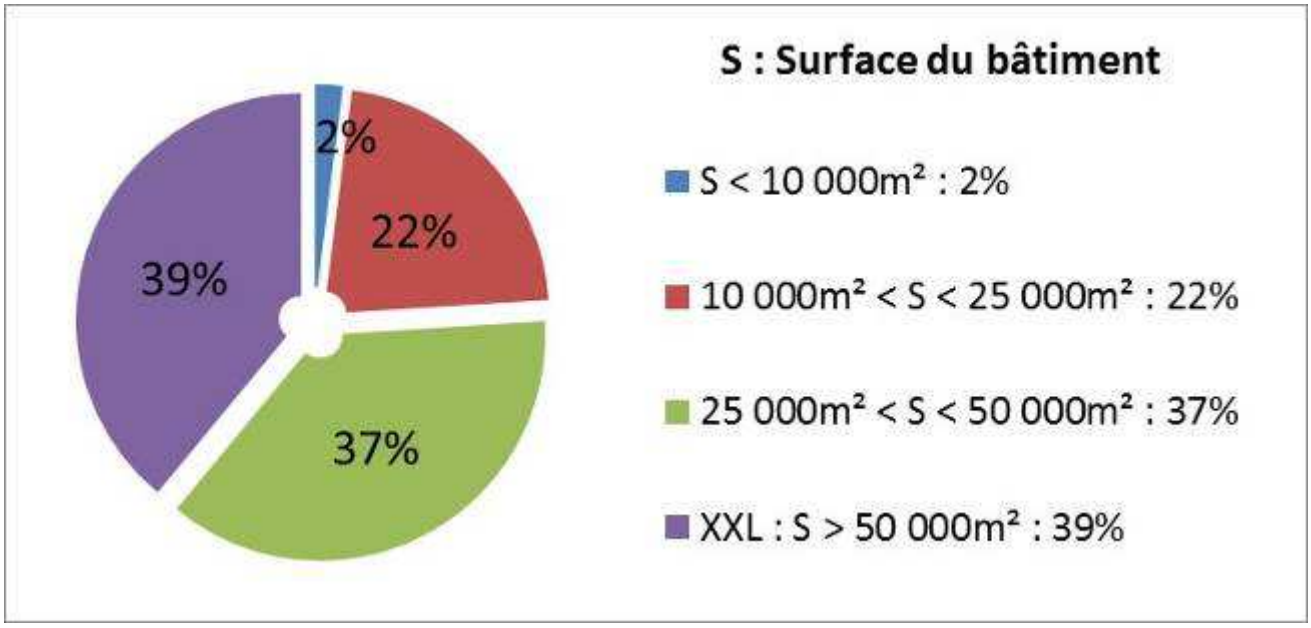
Répartition des surfaces du patrimoine selon l'ancienneté :



L'âge moyen pondéré du portefeuille est de **7,1 ans** au 31 décembre 2014.

71% des actifs ont moins de 10 ans

Répartition des surfaces du patrimoine selon la taille :



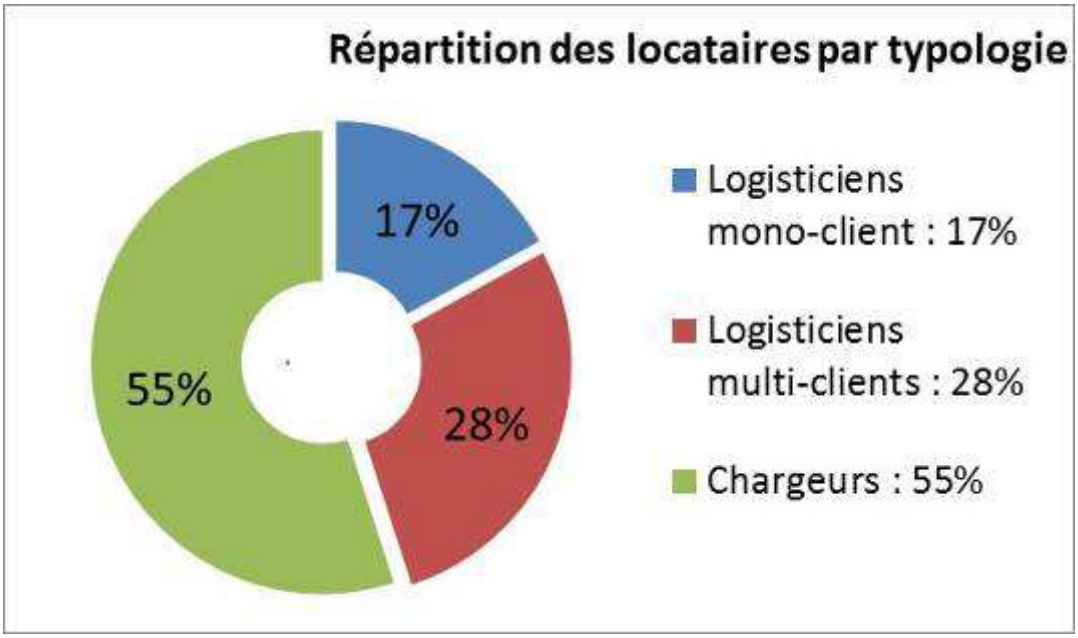
La taille moyenne d'une plateforme du patrimoine est d'environ **29 500 m².**

6.1.2. Les locataires

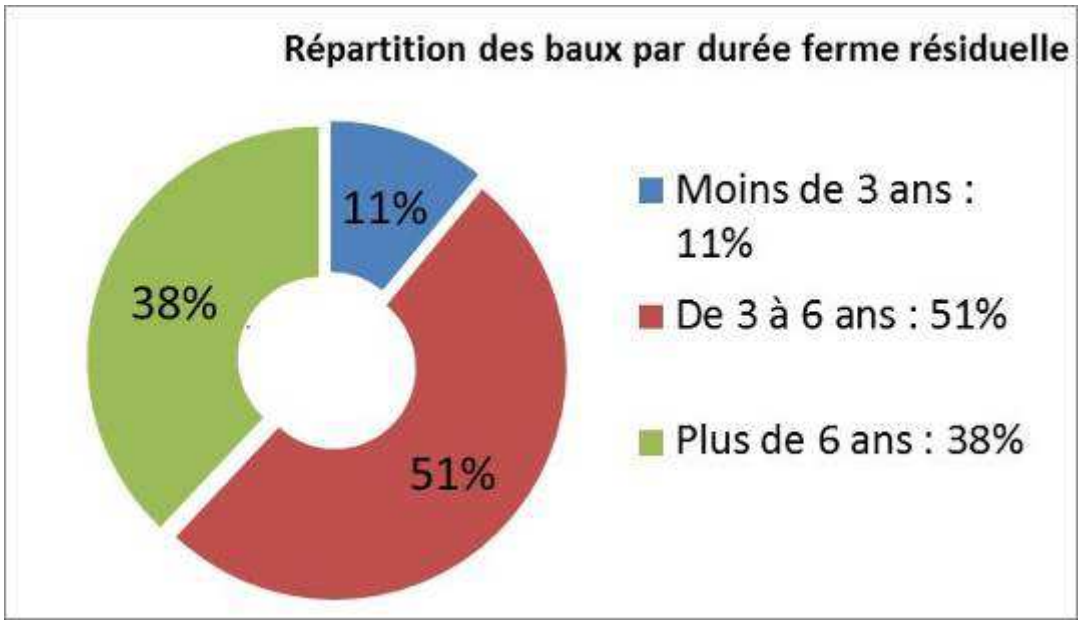
Les locataires d'ARGAN, constitués en grande partie par des entreprises de premier plan, sont :

- Soit des **chargeurs**, distributeurs ou industriels pour **55%** du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électoménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, FNAC, La Poste, L'Oréal, Mr Bricolage, Rexel, Vetura

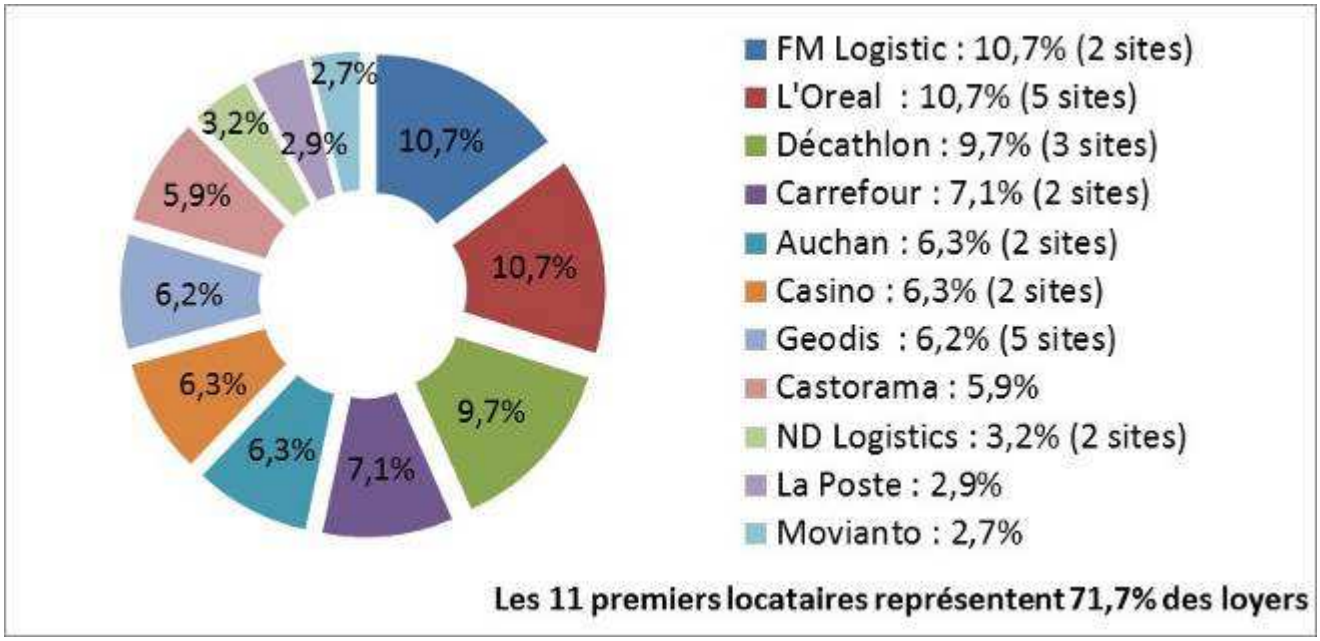
- Soit des **logisticiens**, opérant pour les chargeurs, pour **45%** du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, Daher, Dartess, FM Logistic, Geodis, Kuehne & Nagel, Movianto, Neovia logistics, Norbert Dentressangle Logistics



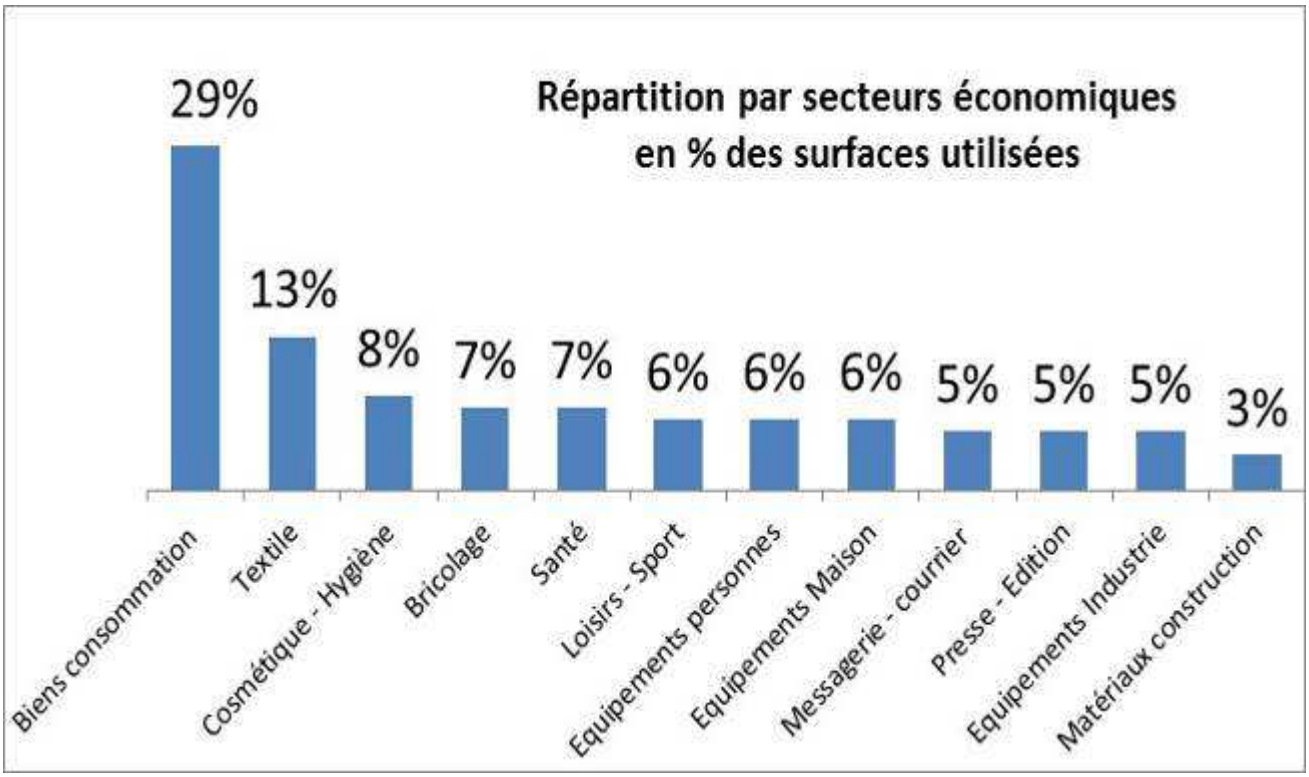
Le taux d'occupation au 31/12/2014 est de 98 % pour une **durée ferme résiduelle** moyenne des baux s'établissant à **5,5 ans**.



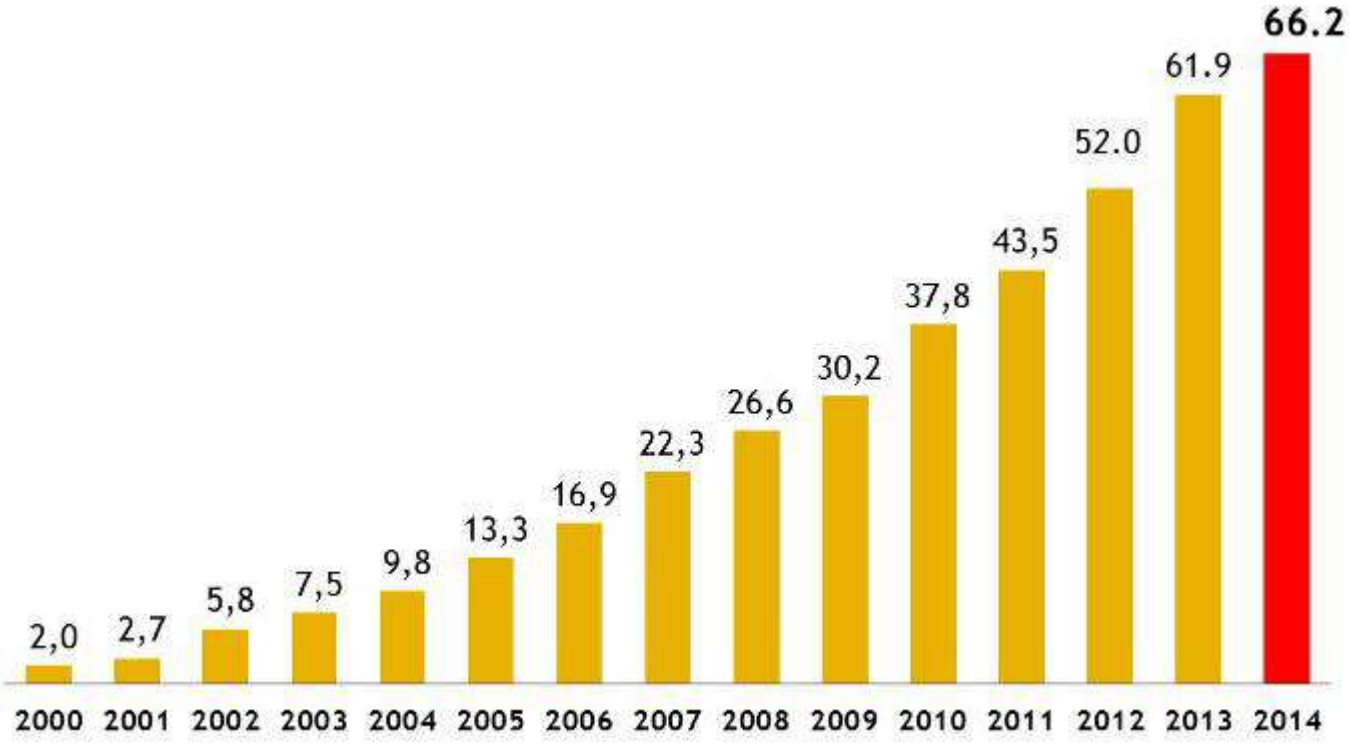
Près de 3/4 des revenus locatifs annualisés au 31/12/2014 proviennent des 11 premiers locataires d'ARGAN, répartis sur 26 sites différents.



La répartition par secteur économique au 31/12/2014 est la suivante :



La progression des revenus locatifs sur 14 ans est la suivante (en M€) :



Les revenus locatifs d'ARGAN sont en croissance continue depuis l'origine.
Le taux de croissance annuel moyen sur la période des 14 ans est de 28%.

Les revenus locatifs de l'année 2014 s'établissent à 66,2 M€ en progression de + 7% par rapport à l'année 2013.

6.2 Présentation chronologique des immeubles

1) SAINT CYR EN VAL (Banlieue Sud Est d'Orléans, 45)

Plateforme logistique de 22 777 m² dont 459 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 45 000 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925.

2) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 11 933 m² dont 1 606 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 24 067 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925 1412, 1432, 2920.

3) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 28 352 m² dont 1 507 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 183 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1530, 1131, 2920.

4) CHAPONNAY (Sud Est de Lyon, 69)

Plateforme logistique de 28 650 m² dont 2 478 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 860 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2920, 2925, 1432.

5) LOGNES (Marne La Vallée, 77)

Bâtiment d'activités de 4 028 m² dont 2 940 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 8 297 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510.

6) LOGNES (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 12 160 m² dont 2 330 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 25 047 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2920.

7) LOGNES (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 26 544 m² dont 4 203 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 54 674 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

8) CREUZIER LE NEUF (Vichy, 03)

Plateforme logistique de 26 693 m² dont 1 441 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 781 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 2925, 1530, 2910, 2920.

9) ASNIERES (92)

Immeuble de bureaux de 3 322 m² de surface utile, constitué de 4 blocs avec rez-de-chaussée et deux étages.

10) CROISSY BEAUBOURG (Marne La vallée, 77)

Plateforme logistique de 36 030 m² dont 2 255 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 75 556 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1311, 1510, 1530, 2662, 2663, 2910, 2925.

11) FLEVY (Nord Est de Metz, 57)

Plateforme logistique de 31 142 m² dont 1 294 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 77 984 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1432.

12) POINCY (Meaux, 77)

Plateforme logistique de 28 670 m² dont 1 002 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 366 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925.

13) BAULE (Sud Ouest d'Orléans, 45)

Plateforme logistique de 21 097 m² dont 655 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 53 118 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 1530, 1432, 2925.

14) DREUX (28)

Plateforme logistique de 32 500 m² dont 1 045 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 83 166 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

15) BRIE COMTE ROBERT (77)

Messagerie de 7 049 m² dont 456 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 112 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2925.

16) TOURNAN EN BRIE (77)

Plateforme logistique de 20 681 m² dont 768 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 427 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

17) TOURNAN EN BRIE (77)

Plateforme logistique de 2 931 m² dont 720 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 22 500 m².

18) BRIARE (Nord Ouest d'Orléans, 45)

Plateforme logistique de 14 927 m² dont 2 511 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 56 861 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2940, 2575, 2920, 2925.

19) POINCY (Meaux, 77)

Plateforme logistique de 14 743 m² dont 394 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 516 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 1172, 1131, 1450, 1432, 1173, 1530.

20) BRUGES (Bordeaux, 33)

Plateforme logistique de 4 831 m² dont 330 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 9 926 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2920.

21) GONESSE (95)

Plateforme logistique de 21 974 m² dont 2 063 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 873 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2920.

22) ROYE (Le long de l'Autoroute A 1, 80)

Plateforme logistique de 50 771 m² dont 1 642 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 149 085 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 2925, 1530, 2910.

23) ROISSY EN BRIE (77)

Plateforme logistique de 36 019 m² dont 1 495 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 86 019 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

24) SAINT QUENTIN FALLAVIER (Zone logistique Sud Est de Lyon, 38)

Plateforme logistique de 42 692 m² dont 1 830 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 054 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1530, 2920, 2925, 2910.

25) CHATRES (le long de la RN 4, 77)

Plateforme logistique de 72 169 m² dont 2 837 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 162 937 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2663, 2910, 2925.

26) LE COUDRAY MONTCEAUX Bâtiment A (Banlieue Sud de Paris, 91)

Plateforme logistique de 85 007 m² dont 3 640 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 172 355 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 1432, 1412, 2910, 2925.

27) BONNEUIL SUR MARNE (Port Autonome de Paris, 94)

Plateforme logistique de 20 336 m² dont 560 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 48 991 m².

28) LONGUEIL SAINTE MARIE (Le long de l'Autoroute A 1, 60)

Plateforme logistique de 94 176 m² dont 11 397 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 224 566 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1412, 2920, 1173, 2662, 2910, 2925.

29) FAUVERNEY (Dijon, 21)

Plateforme logistique de 60 414 m² dont 3 098 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 242 686 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711, 1172, 1412, 2255, 2910, 2925.

30) FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 33 222 m² dont 1 469 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 99 600 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1311, 1530, 2910, 2925.

31) L'HOSPITALET (Cahors, 46)

Plateforme logistique de 21 995 m² dont 750 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 128 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 1172, 1200, 2910, 1520, 2925.

32) CHANTELOUP EN BRIE (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 20 404 m² dont 1 925 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 55 309 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1131, 1432, 2663, 2925.

33) TRAPPES (78)

Plateforme logistique de 52 218 m² dont 2 384 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 325 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255, 1412, 1432, 2925.

34) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)

Plateforme logistique de 22 668 m² dont 1 322 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 147 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2910.

35) COUDRAY MONTCEAUX (Banlieue Sud de Paris, 91)

Plateforme logistique de 13 296 m² dont 891 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 955 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1511, 1532, 2925.

36) AMBLAINVILLE (Oise, 60)

Plateforme logistique de 31 501 m² dont 1 255 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 81 605 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2662, 1530, 2663, 2925.

37) FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée, 77)

Plateforme logistique de 32 538 m² dont 1 643 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 84 870 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 2714, 2925.

38) MITRY MORY (Seine-et-Marne, 77)

Plateforme logistique de 15 700 m² dont 3 237 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 41 677 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1432, 1510, 1412, 2925, 2920.

39) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)

Plateforme logistique de 28 218 m² dont 2 074 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 832 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2662, 2663, 1530, 1136, 1511, 2921, 2925, 2150.

40) LE COUDRAY MONTCEAUX Bâtiment B (Banlieue Sud de Paris, 91)

Plateforme logistique de 52 383 m² dont 2 428 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 101 292 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 1432, 1412, 2910, 2925.

41) ROUVIGNIES (Valenciennes, 59)

Plateforme logistique de 57 161 m² dont 1 936 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 171 203 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2663, 1530, 2662, 2910, 2925.

42) ST BONNET LES OULES (St Etienne, 42)

Plateforme logistique de 46 719 m² dont 1 732 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 143 751 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925.

43) VILLE EN VERMOIS (Nancy, 54)

Messagerie de 13 309 m² dont 1 631 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 252 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1435.

44) ST AIGNAN DE GRAND LIEU (Nantes, 44)

Messagerie de 10 814 m² dont 2 854 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 366 m².
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1434.

45) BRUGUIERES (Toulouse, 31)

Messagerie de 11 084 m² dont 2 047 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 50 090 m².

6.3 Expertises

Voici le Rapport résumé d'expertise établi par CBRE Valuation – 145/151 rue de Courcelles à PARIS 75017 :

6.3.1. Contexte

La Société ARGAN SA a demandé à CBRE Valuation de procéder à l'étude de la juste valeur au 31 décembre 2014, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 45 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province.

Cette mission a été menée sous la direction de **Denis FRANÇOIS**, Président de CBRE VALUATION, par une équipe de 5 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux :

Alexandre PETITPRE, Expert Senior (Responsable mission)
François-Xavier PASCAL, Expert Senior
Ali Rami YAHYAOUI, Analyste en évaluation immobilière
Nathalie VIGUIER, Directeur régional (Toulouse)
Sona-Khadi N'DIAYE, Expert immobilier (Lyon)

Visite Expertise / Actualisation

45 biens faisant l'objet soit

- d'une actualisation (41 ensembles immobiliers), dont 5 ont fait l'objet d'une ré-expertise pour cette campagne,
- d'une expertise initiale (4 ensembles immobiliers à usage de logistique),

Bases de travail

Nous avons eu communication des éléments d'information suivants pour chacun des ensembles immobiliers :

-Etat des surfaces,
-Etat des durées des baux,
-Etat locatif au 31 décembre 2014,
-Informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

Les titres de propriétés nous sont communiqués dès qu'un actif entre dans le périmètre, ils ne nous sont pas retransmis. Les documents nécessaires à nos évaluations nous ont bien tous été transmis. Nous avons donc tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir nos calculs.

Observations - Réserves

- Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par notre client.

- Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence nos calculs et résultats.

- S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué par notre client.

- S'agissant de la prise en compte dans nos calculs du régime applicable en cas de mutation, nous retenons un montant forfaitaire calculé selon le régime auquel les biens expertisés seraient soumis.

- La loi de Finance 2014 autorise les conseils régionaux qui le souhaitent, à augmenter pendant une période de deux ans les droits de mutation au maximum de 0,7%, le taux actuellement en vigueur de 3,80% ou de 4,50% suivants les départements. La situation n'est donc pas homogène à travers la France. La déduction forfaitaire retenue varie donc de 6,20% à 6,90%.
  Dans le cadre de notre étude, cela dépend donc des sites, chaque fiche mentionne les droits qui ont été appliqués.

  En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.
  Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.
  La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

  Généralement, les charges foncières bénéficient de frais d'actes à hauteur de 1,80%, considérant un terrain nu sur lequel est envisagé un projet de construction.

- Dans le cas où les informations transmises s'avéreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

Format des Rapports

Nous avons rédigé pour chaque immeuble, en accord avec les instructions de notre client, une fiche synthétique de 2 à 3 pages comportant l'adresse, une photo de l'immeuble et un plan de situation (pour les immeubles visités), la description succincte, la situation locative et juridique et l'évaluation des biens.

6.3.2. Méthodologie

Principes

Nos expertises répondent aux normes professionnelles nationales du RAPPORT C.O.B/ A.M.F de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. Nos expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec La CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE.

Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes. Les informations communiquées à *CBRE VALUATION* ne pourront être utilisées pour d'autres usages que l'estimation des immeubles (sauf instruction ou autorisation expresse du client). Dans le cadre de la présente mission, CBRE Valuation a signé le CONTRAT DE CONFIDENTIALITE établi par ARGAN SA.

Nos expertises sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans ces documents.
Chaque bien est considéré comme un investissement et évalué en tant que « Juste valeur libre » ce qui signifie le meilleur prix auquel la vente d'un bien pourrait être effectuée sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation en supposant :

a) un vendeur consentant ;

b) qu'avant la date d'évaluation, une période raisonnable s'est écoulée (examen de la nature de la propriété et de l'état du marché) pour la commercialisation du bien, pour l'accord sur le prix, les termes et l'achèvement de la vente ;

c) que l'état du marché, le niveau des valeurs, et autres circonstances étaient, et cela quelque soit la date antérieure supposée d'échange de contrats, les mêmes qu'à la date de l'évaluation ;

d) qu'il n'a pas été tenu compte d'une enchère supplémentaire faite par un acheteur potentiel avec un intérêt spécial et,

e) que les deux parties de la transaction ont agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte.

Méthodes

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles du patrimoine du groupe ARGAN dans le cadre des hypothèses retenues pour la présente mission, nous privilégierons la méthode des discounted cash flow.

Cette méthode nous semble la plus adaptée au patrimoine compte tenu de l'évolution des conditions locatives et notamment de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs (cash flow de 10 ans).

Cette méthode s'avère être la plus adaptée à l'évolution complexe des flux, au regard notamment de la signature des baux, par actif.

Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée (10 à 15 ans).

La Valeur Vénale, dans la méthode des Cash Flows Actualisés, est déterminée par les éléments suivants :

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
  - Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
  - Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien… A noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.

- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10.

- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs.

  Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :

  - par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
  - par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour notre étude, le taux d'actualisation est déterminé par recoupement de ces deux approches.

Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, et des indices d'évolution du marché retenus.

Soit majoritairement selon ces paramètres (hors actif ayant une indexation préétablie) :

Evolution (catégorie entrepôts)	Déc 2015	Déc 2016	Déc 2017	Déc 2018	Déc 2019	Déc 2020	Déc 2021	Déc 2022	Déc 2023	Déc 2024	Moyenne annuelle sur 10 ans
-Loyers ICC	0,00%	1,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,04%
-Loyers ILAT	0,50%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,75%
-Valeur locative	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,70%

Remarque : ceux-ci ont légèrement baissé par rapport à la précédente campagne.

L'ensemble des Cash Flows est ensuite actualisé sur 10 ans sachant que l'année 11 comprend l'encaissement des loyers ainsi que le prix de revente net du bien.

A titre de recoupement, nous avons également appliqué la méthode dite de capitalisation des revenus.

<u>Méthodes par le revenu</u> : ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché).
Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Pour déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée).

Définition de la « Juste Valeur »

Il convient de considérer la Juste Valeur, depuis le 1er janvier 2013, par une nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la Juste Valeur) selon laquelle elle est :

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. »

La norme établit une hiérarchisation à trois niveaux des paramètres retenus dans la préparation des estimations en juste valeur :

Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,

Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif,

Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Pour les actifs composant notre périmètre d'étude, nous classifierons les paramètres de notre évaluation comme suit :

Paramètres principaux	Niveau
Bureaux : 5 données à retenir	
-Taux de rendement	3
-Taux d'actualisation DCF	3
-Taux de rendement de sortie du DCF	3
-VLM (valeur locative de marché)	3
-Loyer couru	2
Entrepôts : 5 données à retenir	
-Taux de rendement	3
-Taux d'actualisation DCF	3
-Taux de rendement de sortie du DCF	3
-VLM (valeur locative de marché)	3
-Loyer couru	2

Highest and best use :

Nous n'avons pas identifié d'usage alternatif, pour les biens composant le patrimoine objet de notre étude, qui produirait, dans le cadre d'une reconversion, une juste valeur supérieure à celle que nous avons déterminée compte tenu de son usage actuel.

6.3.3. Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs composant le patrimoine de la société ARGAN au **31 décembre 2014** de :

902.390.000 € HD / HTVA et HFA

ou

942.677.530 € HTVA / DI et FAI

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun	6,20% ou 6,90% en fonction des régions
Régime TVA :	1,80%

Remarques : en cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.
Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

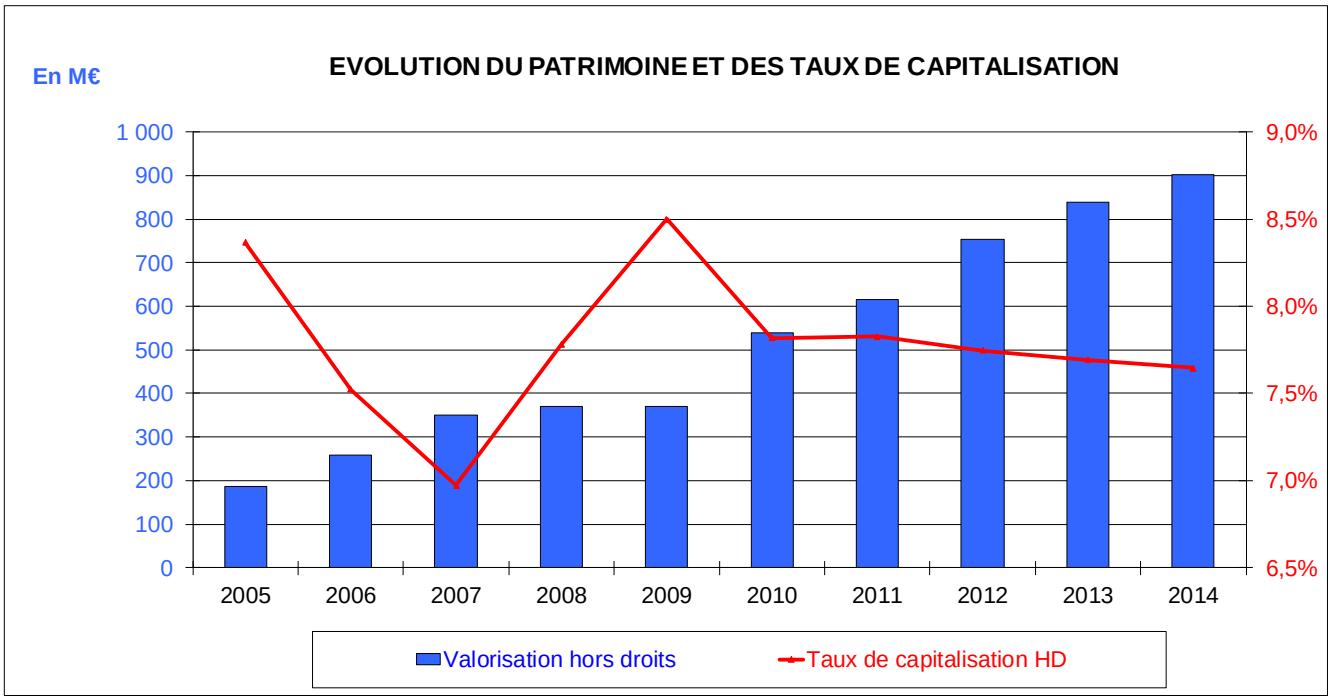
Dans le contexte actuel, il convient de considérer nos conclusions comme des prix moyens qui auraient été négociés à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Alexandre PETITPRE	Denis FRANCOIS
Expert Sénior	Président, FRICS

Etabli le 31 Décembre 2014

6.3.4. Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir **une valeur de 902,4 M€ hors droits pour le patrimoine livré à fin décembre 2014, soit un taux de capitalisation de 7,65% hors droits.**



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valorisation hors droits	187,2	258,2	350,7	370,3	370,9	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4
Evolution annuelle A / A-1		38%	36%	6%	0%	45%	14%	23%	11%	7%
Taux de capitalisation HD	**8,4%**	**7,5%**	**7,0%**	**7,8%**	**8,5%**	**7,8%**	**7,8%**	**7,75%**	**7,7%**	**7,65%**
Valorisation droits compris	192,6	265,4	363,1	384,2	387,0	559,4	638,4	782,4	871,2	942,7
Taux de rendement DC	8,1%	7,3%	6,7%	7,5%	8,1%	7,5%	7,5%	7,5%	7,4%	7,3%

Nous constatons qu'après leur niveau le plus bas à 7% en 2007, les taux de capitalisation hors droits sont montés à 8,5% provoquant une perte de valeur sur le patrimoine existant, puis une inflexion s'est produite fin 2009, avec un taux de capitalisation qui est resté quasiment stable depuis 2010 pour s'élever à 7,65% à fin 2014.

En ajoutant la valorisation à la juste valeur des réserves foncières (soit 12 M€ hors droits) à la valorisation à la juste valeur du patrimoine construit (soit 902,4 M€ hors droits**), le portefeuille immobilier d'ARGAN s'élève à 914,4 M€ hors droits.**

7. Informations Loi « Grenelle 2 »

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

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

➢ 7.1 Informations sociales :

Au 31 décembre 2014, l'effectif total s'élève à 15 salariés (14 CDI + 1 CDD), dont 12 cadres (1 femme et 11 hommes) et 3 non cadres (2 femmes et 1 homme), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 44 ans. Au 31 décembre 2013, l'effectif total s'élevait à 14 salariés.

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

Sur l'exercice 2014, la société a réalisé une embauche en Contrat à Durée Déterminée, deux embauches en Contrat à Durée Indéterminée et transformé un Contrat à Durée Déterminée en Contrat à Durée Indéterminée. Elle a signé une convention de rupture de contrat de travail et a constaté une démission. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

La société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif. Ainsi, un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2012, 2013 et 2014 pour l'ensemble des salariés (voir Partie II, paragraphe 4.1.2.1 accord d'intéressement page 105), ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2013, 2014 et 2015 pour 7 salariés (voir Partie II, paragraphe 4.1.2.3 attributions d'actions gratuites page 106).

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

Enfin, des actions de formation sont entreprises à l'initiative de la société ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier de la société. Ainsi, 5 salariés ont bénéficié d'une action de formation au cours de l'exercice 2014, pour un total de 392 heures. En 2013, 6 salariés avaient bénéficié d'un total de 174 heures de formation.

➢ 7.2 Informations environnementales :

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

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,

- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale),
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

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

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

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

Des actions de formation ou de mises à niveau des connaissances sont menées au profit des salariés concernés par le respect de cette réglementation ICPE. En 2014, 3 salariés ont bénéficié d'un total de 35 heures de formation sur les systèmes d'extinction d'incendie de type sprinklage.

✓ La réglementation relative à la santé

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

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

✓ Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

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

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

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

➢ 7.3 Informations sociétales :

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

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

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

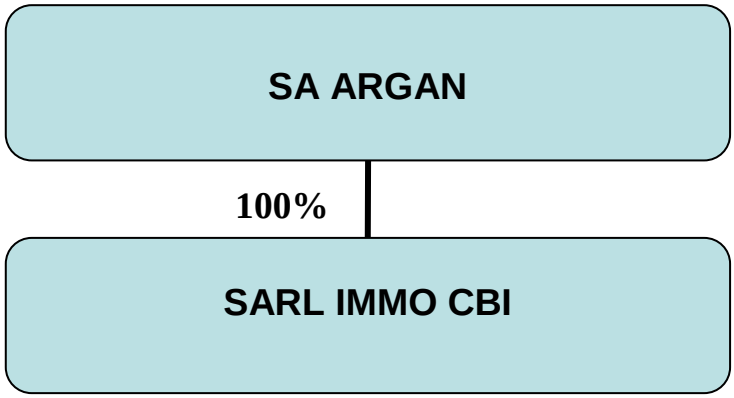
Enfin, l'activité de la société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques, les entreprises locataires employant environ 4.500 salariés sur la totalité des 45 plateformes détenues par la société.

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

Informations Grenelle 2		Table de correspondance
Données sociales		
•Emploi		Chapitre 7.1 informations sociales
	Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	
	Embauches et licenciements	
	Rémunérations et leur évolution	
•Organisation du travail		Chapitre 7.1 informations sociales
	Organisation du temps de travail	
	Absentéisme	
•Relations sociales		Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
	Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	
	Bilan des accords collectifs	
•Santé et sécurité		
	Conditions de santé et de sécurité au travail	Informations exclues : Risques limités dûs aux effectifs essentiellement sédentaires
	Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
	Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Chapitre 7.1 informations sociales
•Formation		Chapitre 7.1 informations sociales
	Politiques mises en œuvre en matière de formation	
	Le nombre total d'heures de formation	
•Egalité de traitement		Informations exclues : Nombre réduit de salariés
	Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	
	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	
	Politique de lutte contre les discriminations	
•Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :		Chapitre 7.1 informations sociales
	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	
	a l 'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	
	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	
	à l'abolition effective du travail des enfants	

Informations Grenelle 2		Table de correspondance
Données environnementales		
•Politique générale en matière environnementale		
	Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement	Chapitre 7.2 informations environnementales
	Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	
	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	
	Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	
•Pollution et gestion des déchets		Informations exclues : La société est propriétaire de ses plateformes logistiques, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
	Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	
	Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	
	Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	
•Utilisation durable des ressources		
	Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	
	Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	
	Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	
	Utilisation des sols	
•Changement climatique		
	Rejets de gaz à effet de serre	
	Adaptation aux conséquences du changement climatique	
•Protection de la biodiversité		
	Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	
Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
•Impact territorial, économique et social de l'activité de la société		
	En matière d'emploi et de développement régional	Chapitre 7.3 informations sociétales
	Sur les populations riveraines ou locales	
•Relations entretenues avec les personnes ou les organisations		
	Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Chapitre 7.3 informations sociétales
	Actions de partenariat ou de mécénat	Chapitre 7.1 informations sociétales
•Sous-traitance et fournisseurs		Chapitre 7.3 informations sociétales
	Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	
	Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	
•Loyauté des pratiques		
	Actions engagées pour prévenir la corruption	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français
	Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Chapitre 7.2 informations environnementales
•Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme		
	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français

8. Organisation juridique



Au 31 Décembre 2014, le Groupe comprend la Société ARGAN et une (1) filiale, la société IMMOCBI, qui est entièrement contrôlée (voir Informations financières en Partie II, Section 2, sous-section 2.2, § 2.2.8 – Principales Filiales, page 84 et en Partie III, Section 1, sous-section VI, § 7 – Périmètre de consolidation, page 165).

Les deux sociétés ont le même objet social, à savoir principalement « l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ».
La filiale IMMOCBI fait partie du périmètre de consolidation et a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale.
Cette filiale est principalement emprunteur direct auprès d'établissements bancaires dans le cadre de contrats de crédit qu'elle a signés ; la Société ARGAN s'est portée caution solidaire, dans la plupart des opérations.

Au 31 Décembre 2014, sur les 45 immeubles détenus par le Groupe, la Société ARGAN en détient directement 40 et la Société IMMO CBI en détient 5.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a opté pour la comptabilisation au bilan de son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. La Société ARGAN a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1er Juillet 2007.

Son effectif est de treize (13) salariés à temps plein au 31 Décembre 2014 qui assurent l'asset management, le property et la gestion locative du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition, d'arbitrage et de développement en compte propre avec son service juridique, son service financier, son service comptable et de contrôle de gestion ainsi que l'administration de la Société en général.

La Société ARGAN est organisée sous forme de société anonyme avec un Directoire et un Conseil de Surveillance et son capital social se composait, au 31 Décembre 2014, de 14.162.128 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 €uros.

La Société ARGAN est cotée sur NYSE-Euronext Paris, Compartiment B.

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES
- RAPPORT DE GESTION -

1. Faits marquants de l'exercice 2014

1.1 Variation du capital social

Par décision en date du 31 Janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13ème résolution) et du 28 Mars 2013 (8ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de **l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 324 256 euros.**

1.2 Membres du Directoire

Dans sa séance du 16 juillet 2014, le Conseil de Surveillance a nommé M. Frédéric LARROUMETS en qualité de membre du Directoire, à compter du 1er septembre 2014 et pour la durée restante des mandats des autres membres du Directoire soit jusqu'au 22 Janvier 2015.

1.3 Membres du Conseil de Surveillance

Il n'y a pas eu de modification de la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014.
Avec une femme et trois hommes au sein de son Conseil, la Société respecte les dispositions de la loi n°2011-103 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

2. Résultats des activités

2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN

2.1.1. Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé

La société ARGAN est une foncière française spécialisée en développement et location de plateformes logistiques PREMIUM.

Le portefeuille immobilier de la société est valorisé à **914,4 M€** hors droits (**954,7 M€** droits compris)

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours et actifs destinés à être cédés), d'une surface totale de **1.326.000 m²**, pour une valeur expertisée de **902,4 M€** hors droits (**942,7 M€** droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à **12 M€** hors droits.

Son parc est composé essentiellement de **bases logistiques de catégorie A** (**38 plateformes** logistiques et **5 messageries** au 31 décembre 2014), de moyenne d'âge pondérée égale à **7,1 ans**, implantées en France, principalement sur l'axe vertical Lille, Paris, Lyon, Marseille.
La répartition principale des surfaces est la suivante :

- Région Ile de France : 62%
- Région Rhône-Alpes / Bourgogne : 16%
- Région Nord : 8%
- Région Centre / Orléanais : 7%

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

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2014 s'élève à **279,6 M€,** sur la base d'un cours de bourse de 19,74 €/action**.**

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

Régime SIIC :

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

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

2.1.2. Compte rendu d'activité

Les nouvelles mises en location de l'année 2014 représentent un total de **89.000 m².** Elles se décomposent selon :

- ✓ **7.000 m²** relatifs à **une livraison de plateforme clés en mains** :

  - o à Croissy Beaubourg (77) pour la Société Allumetière Française (SAF), loués pour 6 ans fermes. Il s'agit d'une extension de la plateforme existante qui passe ainsi de 30.000 m² à 37.000 m².

- ✓ **82.000 m²** relatifs à **quatre acquisitions** de plateformes louées :

  - o Une plateforme de 46.800 m² à St Etienne (42), louée au groupe Casino, pour une durée résiduelle de 7,5 ans fermes.
  - o Trois messageries régionales de 35.200 m² à Toulouse, Nantes et Nancy, louées à Géodis Calberson, pour une durée de 9 ans fermes

En parallèle, **ARGAN a signé l'acte authentique de vente** de sa messagerie de **9.300 m²** située à Dijon.

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

- ➢ Année 2014 : **66,2 M€ de revenus nets locatifs**
- ➢ Année 2013 : 61,9 M€ de revenus nets locatifs

Soit une progression de **7,0 %** de l'année 2014 par rapport à l'année 2013.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 98% au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, la dette financière brute relative au patrimoine construit et expertisé à 914,4 M€ représente un montant total de **597,7 M€,** à laquelle s'ajoute l'émission obligataire d'un montant **de 65 M€.**

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **28,7 M€,** la **LTV nette** (dette financière nette / valeur d'expertise hors droit) s'élève à **69,3 %.**

La répartition de la dette financière brute en capital d'ARGAN est la suivante :

- ➢ **20 %** en taux fixe, soit 135,4 M€ au taux moyen de 4,92 %
- ➢ **34 %** en taux variable, soit 223,8 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,71 %
- ➢ **46 %** en taux variable couvert, soit 303,5 M€ au taux moyen de 3,93%

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à 0,21% en moyenne sur l'année 2014, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **3,45%** au 31 décembre 2014, à comparer à 3,52% au 31 décembre 2013, avec un Euribor 3 mois moyen de 0,22%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2014 sont les suivants :

- ➢ 34,1 M€ : Swap de taux fixe à 1,98% jusqu'au 10/01/17
- ➢ 6,2 M€ : Swap de taux fixe à 2,05% jusqu'au 10/04/17
- ➢ 16,6 M€ : Swap de taux fixe à 2,33% jusqu'au 10/07/17
- ➢ 28,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,395% jusqu'au 10/10/17

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

La société a également contracté la macro-couverture suivante :

- 71,6 M€ : Swap de taux fixe à 2,365% jusqu'au 10/07/17

Enfin, notre filiale IMMOCBI a reçu de la Direction Générale des Finances Publiques un avis de vérification de comptabilité portant sur la période du 01/01/2012 au 31/12/2013, dont les conclusions seront connues au cours du premier trimestre 2015.

2.1.3. Evolution prévisible de la situation

Pour 2015, ARGAN anticipe des **revenus locatifs à hauteur de 68 à 70 M€**.

2.1.4. Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2014

La société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2015.

En date du 19 janvier 2015, le capital de la société a été porté de 28.324.256 € à 28.397.756 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 73.500 euros résultant de l'attribution gratuite de 36.750 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2012.

2.1.5. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 Décembre 2014 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2014	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2013
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%

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

2.1.6. Comptes consolidés

La société ARGAN a clôturé son exercice social, d'une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2014. Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire le 20 janvier 2015.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2014 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2014, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2014 sont les suivantes :

- **IFRS 10 :** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11 :** Partenariats
- **IFRS 12 :** Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- **IAS 27R :** Etats financiers individuels
- **IAS 28R :** Participations dans les entreprises associées et des coentreprises
- **Amendements IFRS 10, IFRS 11, et IFRS 12 :** Modalités de transition
- **Amendements IFRS 10, IFRS 12, et IAS27 :** Entités d'investissement
- **Amendement IAS 32 :** Instruments financiers : Présentation compensation d'actifs et de passifs financiers
- **Amendement IAS 36 :** Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- **Amendement IAS 39 :** Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/13 au 31/12/13	Du 01/01/14 au 31/12/14
Revenus locatifs	61.924	66.234
Résultat opérationnel courant	55.136	60.889
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	53.048	65.439
Coût de l'endettement financier net	- 21.802	- 24.314
Résultat avant impôts et autres charges financières	31.246	41.125
Résultat net, part du groupe	**28.300**	**40.810**
Nombre d'actions au 31 décembre	14.126.328	14.162.128
Résultat net part du groupe / action	**2,01 €**	**2,89 €**
Capacité d'autofinancement nette après impôt courant	30.390	37.427

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 66,2 M€ au cours de l'année 2014, en croissance de 7% par rapport à l'année précédente.

- Le résultat opérationnel courant s'élève à 60,9 M€ au 31 décembre 2014 et progresse de 10% par rapport au résultat opérationnel de l'année précédente.

- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 65,4 M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 4,4 M€ et un résultat de cessions de 0,1 M€.

- Le résultat net part du groupe est de 40,8 M€, après déduction de 0,3 M€ de charges d'impôt (contribution exceptionnelle de 3% sur les dividendes).

- Le résultat net par action s'établit ainsi à 2,89 € à comparer à 2,01 € pour l'exercice 2013.

- La CAF nette après impôt courant s'élève à 37,4 M€, en augmentation de 23% par rapport à l'année précédente.

Etat des produits et charges comptabilisées :

(en k€)	Du 01/01/13 au 31/12/13	Du 01/01/14 au 31/12/14
Résultat de la période	28.300	40.810
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	6.193	- 6.102
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**34.493**	**34.708**

- Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de 6.102 k€ (contre un gain de 6.193 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace correspondant à la valeur intrinsèque de l'instrument).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/13	Au 31/12/14
Actifs non courants	855.823	916.050
Actifs courants	105.570	49.997
Actifs destinés à être cédés	0	0
Total Actif	**961.394**	**966.047**
Capitaux propres	226.462	249.924
Passifs non courants	660.066	645.254
Passifs courants	74.865	70.869
Total Passif	**961.394**	**966.047**

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 916,1 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 902,4 M€ et les immobilisations en cours pour 11,8 M€.

  La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 7,65 % hors droits (soit 7,30 % droits compris) au 31 décembre 2014, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2013 (7,70% hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 50 M€, et comprennent la trésorerie pour 28,7 M€, les créances clients pour 15 M€ et les autres actifs courants pour 6,3 M€.

- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés à la date du 31 décembre 2014.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2014 s'élèvent à 249,9 M€ et sont en hausse de 23,5 M€ par rapport au 31 décembre 2013. Cette hausse sur la période a pour origine :
  - Le résultat consolidé de la période pour + 40,8 M€,
  - La distribution de dividendes en numéraire pour – 11,6 M€,
  - L'imputation sur les réserves du coût du plan d'attribution gratuite d'actions pour + 0,3 M€,
  - Le résultat de cession d'actions auto-détenues pour + 0,1 M€,
  - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 6,1 M€.

- Les passifs non courants s'élèvent à 645,2 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 617,5 M€, dépôts de garantie pour 7,1 M€ et instruments financiers dérivés pour 20,6 M€.

- Les passifs courants s'élèvent à 70,9 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 43,6 M€, dettes sur immobilisations pour 1,4 M€ et autres passifs pour 25,9 M€.

Calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2014 (Régime SIIC) :

Méthode retenue :

L'Actif net Réévalué au 31 décembre 2014 correspond aux capitaux propres consolidés, la société ayant choisi d'intégrer ses immeubles de placement à leur juste valeur.

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

(en M€)	au 31/12/12	au 31/12/13	au 31/12/14
Capitaux propres consolidés	202,7	226,5	249,9
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
ANR de Liquidation statut SIIC	**202,7**	**226,5**	**249,9**
Droits d'enregistrement	28,9	31,7	40,3
ANR de Reconstitution statut SIIC	**231,6**	**258,2**	**290,2**

Nombre d'actions	14.089.878	14.126.328	14.162.128
ANR de Liquidation statut SIIC / action	**14,4 €**	**16,0 €**	**17,6 €**
ANR de Reconstitution statut SIIC /action	**16,4 €**	**18,3 €**	**20,5 €**

L'ANR de liquidation par action au 31 décembre 2014 s'élève donc à 17,6 € contre 16 € au 31 décembre 2013, soit une hausse de 10 %.
Cette hausse de 1,6 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 2,6 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 0,3 €
- Le résultat de cessions : + 0,0 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,5 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,8 €

2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN

2.2.1 Situation de la Société et de sa filiale durant l'exercice écoulé

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2014, la société ARGAN a poursuivi son développement sur un rythme sensiblement identique à celui des exercices écoulés.
C'est ainsi que la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la société et ses filiales est passé de 61,9 M€ pour l'année 2013 à 66,2 M€ pour l'année 2014, soit une évolution de + 7%, à comparer à + 19% en 2013 et + 19% en 2012.

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

2.2.2 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1er Janvier 2015 et des prévisions de développements, **ARGAN devrait enregistrer des loyers à hauteur de 68 à 70 M€ pour l'exercice 2015.**

2.2.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2014

La société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2015.

En date du 19 janvier 2015, le capital de la société a été porté de 28.324.256 € à 28.397.756 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 73.500 euros résultant de l'attribution gratuite de 36.750 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2012.

2.2.4 Activités en matière de recherche et développement

Compte tenu de l'activité de nature immobilière du groupe ARGAN, nous ne menons pas d'activité de recherche.

2.2.5 Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de la société

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

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

A titre d'exemple, la société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO^2, par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet.
Ainsi, la société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et

Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy.

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

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

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

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

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

2.2.6 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Le résultat net de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 de la filiale IMMOCBI vous est présenté au paragraphe 2.2.8 Principales filiales, page 84.

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

Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	**Du 01/01/13 au 31/12/13**	**Du 01/01/14 au 31/12/14**
Chiffre d'affaires net	66.994	73.327
Résultat d'exploitation	792	12.822
Résultat financier	- 7.290	- 11.404
Résultat exceptionnel	- 111	- 657
Impôts	- 440	- 315
Résultat net	**- 7.049**	**446**

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 61 M€, les redevances de gestion et services facturés à notre filiale pour 0,2 M€, la maîtrise d'ouvrage déléguée sur nos développements pour 0,2 M€, ainsi que des autres prestations pour 11,9 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, bureaux, assurance et charges locatives).
- Le résultat d'exploitation s'établit à 12,8 M€, contre 0,8 M€ l'année précédente.
- Le résultat financier s'élève à - 11,4 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 11,1 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 3,6 M€, les produits de placement pour 0,6 M€ et rémunérations avance preneur pour 1,0 M€, ainsi que les dividendes de notre filiale à hauteur de 1,7 M€.
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement aux amortissements dérogatoires et au résultat de cession d'immeubles.
- Les impôts correspondent à la contribution exceptionnelle de 3% sur les dividendes (-0,3 M€).
- Le résultat net comptable de la société s'établit ainsi à + 0,4 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/13	Au 31/12/14
Actif immobilisé	346.827	378.492
Actif circulant	100.918	44.749
Frais d'émission d'emprunts	1.586	1.243
Total Actif	**449.331**	**424.484**
Capitaux propres	82.250	71.173
Provision pour charges	193	0
Dettes	366.888	353.311
Total Passif	**449.331**	**424.484**

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 278,9 M€ et des en-cours de constructions pour 3,8 M€, d'immobilisations incorporelles pour 4,2 M€ et des immobilisations financières constituées des titres de participations dans la filiale du groupe pour 35 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 55,8 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,5 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la société à hauteur de 28,1 M€, placée en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 13,4 M€, d'autres créances pour 2 M€ et des charges constatées d'avance pour 1 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, notamment dans le cadre de l'émission obligataire, et correspondent aux montants restant à répartir, la société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 28,3 M€, prime d'émission pour 45,5 M€, réserve légale pour 2,8 M€, report à nouveau débiteur pour – 7 M€, résultat de l'exercice pour 0,4 M€, subventions d'investissements pour 0,5 M€ et amortissements dérogatoires pour 0,6 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 233,9 M€, de l'emprunt obligataire pour 65 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du groupe pour 23 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 6,7 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 2,8 M€, des dettes fiscales et sociales pour 3,9 M€, des dettes sur immobilisations pour 0,8 M€ et des produits constatés d'avance pour 16,9 M€.

2.2.7 Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseur au 31 Décembre 2014 est la suivante :

Dette fournisseur	ECHUE (selon délai légal de règlement de 30 jours)			NON ECHUE
Exercice 2014	0 à 30 jours	30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours	
1.425 k€	0 k€	0 k€	681 k€	744 k€
Exercice 2013	0 à 30 jours	30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours	
1.697 k€	0 k€	0 k€	686 k€	1.011 k€

2.2.8 Principales filiales

Au 31 décembre 2014, la société détient une seule participation :

FILIALES / PARTICIPATIONS	SARL IMMO CBI
Siège	10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	1 000 000 €
Capitaux propres	27 869 546 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	100 %
Valeur comptable des actions détenues	34 966 140 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	5 994 452 €
Résultat du dernier exercice	821 660 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	1 700 000 €

3. Gouvernement d'entreprise

3.1 Directoire

3.1.1 Composition

L'administration de la Société est confiée à un directoire composé de deux (2) membres au moins et de sept (7) au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion. Le mandat des membres du Directoire est d'une durée de deux (2) années, renouvelable.

Les membres du Directoire de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document, les suivants:

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan LE LAN	17/04/2003	20/01/2017	Président - Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	20/01/2017	Membre du Directoire - Directeur Financier	Néant	Néant
Frédéric LARROUMETS	01/09/2014	20/01/2017	Membre du Directoire - Directeur Acquisitions et Arbitrages	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	20/01/2017	Membre du Directoire - Contrôleur de Gestion et trésorier	Néant	Néant
Jean-Baptiste REROLLE	02/09/2013	20/01/2017	Membre du Directoire - Directeur du Développement	Néant	Néant

Lien de parenté existant : Messieurs Ronan LE LAN et Jean-Claude LE LAN Junior sont frères.
Ces membres font partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé en partie IV, section 6 - Pacte d'actionnaires, page 231.

Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la société, 10 rue beffroy- 92200 Neuilly sur Seine.

Expériences professionnelles des membres du Directoire :

Ronan LE LAN : Diplômé de l'ESTP Paris, Ronan LE LAN a travaillé de 1989 à 2000 au sein de la société Bouygues Construction – Ile de France - en tant que responsable de chantiers puis au sein de Bouygues Immobilier - Ile de France - en tant que responsable de programmes. Il a intégré la société ARGAN en 2001 en tant que chef de projet, et est aujourd'hui Directeur du patrimoine. Il occupe la Présidence du Directoire depuis 2003.

Francis ALBERTINELLI : Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis ALBERTINELLI a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable du reporting puis en tant que responsable du contrôle de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007.

Frédéric LARROUMETS : Diplômé de l'ESTP Paris et MBA ESSEC Business School, Frédéric LARROUMETS a exercé la fonction de Directeur immobilier chez Gefco de 2003 à 2008, puis de Directeur de fonds immobilier logistique chez AEW de 2008 à 2010. Il a rejoint la société ARGAN en 2010 où il est aujourd'hui Directeur des acquisitions, arbitrages et relocations et a intégré le Directoire en 2014.

Jean-Claude LE LAN Junior : Titulaire du DESCF, Jean-Claude LE LAN Junior a travaillé de 1994 à 2009 au sein d'AXA Real Estate en tant que chargé d'études et systèmes d'information comptables et financiers. Il a rejoint la société ARGAN fin 2009 en tant que responsable contrôle de gestion et trésorerie et a intégré le Directoire fin 2009.

Jean-Baptiste REROLLE : Diplômé de l'ESTP Paris et EMBA HEC, 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 Gefco de 2002 à 2005, avant d'être Directeur de Production chez Nexity Geprim. Il a rejoint la société ARGAN en 2008 où il est aujourd'hui Directeur du Développement. Il a intégré le Directoire en 2013.

A la connaissance de la Société :

- aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années,
- il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la société,
- il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou clients ou fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des membres a été sélectionné.

3.1.2 Fonctionnement (articles 13 à 19)

Directoire – Composition (article 13)

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de surveillance institué par l'article 20 des présents statuts (voir page 90). Le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de surveillance sans pouvoir toutefois excéder le chiffre de sept.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit, dans les deux mois de la vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital social est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique peuvent être choisis en dehors des actionnaires ; ils sont obligatoirement des personnes physiques.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique sont nommés par le Conseil de surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale. Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de surveillance.

La révocation de ses fonctions de membre du Directoire ou de Directeur Général Unique n'a pas pour effet de résilier le contrat de travail que l'intéressé aurait conclu avec la Société.

Si une seule personne exerce les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique, toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général Unique à l'exclusion de celles qui, notamment dans les articles 14 à 19, postulent la collégialité du Directoire (voir pages 87 à 88).

Durée des Fonctions – Limite d'âge (article 14)

Le Directoire est nommé pour une durée de deux ans, à l'expiration de laquelle il est entièrement renouvelé.

Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-cinq (65) ans. Le membre du Directoire en exercice est réputé démissionnaire d'office à la clôture de l'exercice social au cours duquel il a atteint cet âge.

Présidence du Directoire – Délibérations (article 15)

Le Conseil de surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.
Le Président du Directoire préside les séances. Le Directoire nomme un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Si le Directoire comprend deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité. S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres composant le Directoire, le vote par représentation étant interdit. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

Pouvoirs et obligations du Directoire – Direction générale (article 16)

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutefois, à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les prêts, les emprunts, la constitution de sûretés, de cautions, avals ou garanties, les achats, échanges et ventes

d'établissements commerciaux, les achats et ventes d'immeubles, la constitution de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, doivent, préalablement à leur conclusion, être autorisés par le Conseil de surveillance.

Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut soumettre le différend à l'Assemblée Générale des actionnaires qui décide de la suite à donner au projet.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire, qui portent alors le titre de Directeur Général. La Présidence et la Direction Générale ne peuvent être retirées à ceux qui en sont investis que par l'Assemblée Générale Ordinaire sur proposition du Conseil de surveillance.

Vis-à-vis des tiers tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de surveillance le titre de Directeur Général.

Rémunération des membres du Directoire (article 17)

Le Conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

Cumul des mandats des membres du Directoire (article 18)

Nul ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de membre du Directoire ou de Directeur Général unique de Sociétés Anonymes ayant leur siège social en France.

Un deuxième mandat de même nature peut être exercé dans une société contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société dans laquelle est exercé le premier mandat Toute personne physique qui, lorsqu'elle accède à un nouveau mandat, se trouve en infraction avec les dispositions du 1) ci-dessus, doit, dans les trois mois de sa nomination, se démettre de l'un de ses mandats. A l'expiration de ce délai, elle est réputée s'être démise de son nouveau mandat et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit, de ce fait, remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

Les dispositions édictées aux 1) et 2) ci-dessus sont applicables au cumul de sièges de Directeur Général de Sociétés Anonymes à Conseil d'administration.

Responsabilité des membres du Directoire (article 19)

Sans préjudice de la responsabilité particulière pouvant découler de l'admission au redressement judiciaire de la Société, les membres du Directoire sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

3.2 Conseil de Surveillance

3.2.1 Composition

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) au plus. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six (6) années, renouvelable.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document, les suivants :

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2020	Président du Conseil de Surveillance	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale).
Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre	Partner du cabinet Boyden Global Executive Search	Néant
Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre	Consultant	Gérant de BT Consulting
Jean-Claude BOSSEZ	08/04/2010	AG statuant sur les comptes de 2015	Membre	Consultant	-Gérant de JCB Consultim -Président d'honneur AFILOG

Lien de parenté : Monsieur Jean-Claude LE LAN est le père de Messieurs Ronan LE LAN et Jean-Claude LE LAN Junior.
Ce membre fait partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé en partie IV, section 6 - Pacte d'actionnaires, page 231.

Les membres du Conseil de Surveillance sont domiciliés professionnellement au siège de la société, 10 rue Beffroy- 92200 Neuilly sur Seine.

Expériences professionnelles des membres du Conseil de Surveillance :

Jean-Claude LE LAN : Disposant d'une double formation technique (CNAM) et gestion des entreprises (IAE et E-MBA -), il est l'inventeur d'un procédé breveté de toitures autoportantes pour bâtiments industriels et logistiques et a fondé en 1979 la société BATIROC pour exploiter ce brevet. Il a été à cette occasion co-lauréat national à la création d'entreprise et primé ANVAR. Jean-Claude LE LAN a fondé en 1993 la société ARGAN et il en est depuis 2003 Président du Conseil de Surveillance.

Florence SOULE DE LAFONT : Diplômée de l'ENSAE, de la SFAF, de l'IAE et titulaire d'un Mastère de finance internationale, elle a exercé différentes responsabilités au sein des activités de marché et financement de la Caisse des dépôts et consignations de 1991 à 2000 puis au sein de IXIS CIB en tant que Directeur des Financements de 2000 à 2005. Elle est aujourd'hui Partner du cabinet Boyden Global Executive Search en charge de la Practice Finance et Immobilier et a intégré ARGAN en 2007 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

Bernard THEVENIN : Diplômé d'HEC, d'Ashridge College et titulaire d'un Mastère en Ingénierie Logistique, il a occupé le poste de Directeur Financier dans de nombreuses sociétés (CIBA VISION, Sephora, Hays Logistics France, Kuehne Nagel). Il a intégré la société ARGAN en 2007 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

Jean-Claude BOSSEZ : De formation bancaire, il a exercé différentes responsabilités au sein de l'Inspection Générale de la Société Générale, du Groupe de la Compagnie Financière de Suez, de Citibank, du Groupe AXA avant de présider la Foncière du Groupe d'assurances FIDEI puis Bail Investissement, Codetour, Sélectibail, Sélectibanqque et Vectrane. Avec ses connaissances de l'immobilier d'entreprise, il est devenu un des spécialistes de l'investissement logistique. Il a présidé durant 6 ans l'Association pour le développement de la logistique AFILOG, qui couvre en France l'ensemble des activités de la filière, dont il demeure Président d'Honneur.

A la connaissance de la Société :

- aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,
- aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années,
- il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la société,
- il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou clients ou fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des membres a été sélectionné.

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

3.2.2 Fonctionnement (articles 20 à 29)

Conseil de Surveillance – Composition (article 20)

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'un nombre fixé à UNE action (1).

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de surveillance peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Actions des membres du Conseil de Surveillance (article 21)

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'actions, dont le nombre est fixé à l'article 20, paragraphe 1 ci-dessus.

Si au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

Durée des fonctions – limite d'âge – cumul des mandats (article 22)

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles.

Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne peut être nommée membre du Conseil de surveillance si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé cet âge.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de membre du Conseil de surveillance ou d'administrateur de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France, sauf dérogation prévue par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

Vacances – cooptation – ratifications (article 23)

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Bureau du Conseil (article 24)

Le Conseil élit parmi ses membres personnes physiques un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération. Le Conseil peut nommer à chaque séance, un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Délibération du Conseil – Procès verbaux (article 25)

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Il est convoqué par le Président ou le Vice Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du

Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage. Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

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

Mission et pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 26)

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

Le Conseil de surveillance peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

L'absence d'autorisation est inopposable aux tiers, à moins que la Société ne prouve que ceux-ci en avaient eu connaissance ou ne pouvaient l'ignorer.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, le Directoire peut être autorisé à donner, à l'égard des administrations fiscales et douanières, des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, sans limite de montant.

Le Conseil de surveillance donne en outre au Directoire, à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, les autorisations prévues par l'article 16 des présents statuts (voir page 87).

Il autorise les conventions visées à l'article 29 ci-après (voir page 93).

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Il décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut adopter un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

Rémunération des membres du Conseil de Surveillance (article 27)

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées.

La rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le Conseil.

Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article 29 ci-après.

Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance (article 28)

Les membres du Conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les membres du Directoire si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'Assemblée Générale.

Conventions entre la Société, un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance (article 29)

Toute convention intervenant entre la Société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée ou dans lesquelles elle traite avec la Société par personne interposée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant directement ou par personne interposée entre la Société :

- et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général ou membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de l'entreprise ;

- et l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à cinq pour cent ;

- et la Société contrôlant une Société actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à cinq pour cent.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

3.2.3 Règlement Intérieur

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

Le règlement intérieur a été validé et approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 17 Novembre 2010 et est entré en vigueur au 1er Janvier 2011. Sa mise-à-jour pour l'exercice 2014 a été entérinée le 4 décembre 2013.

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

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

3.2.3.1. Nomination et rémunération des mandataires sociaux

Mission :

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

– De préparer la fixation de la rémunération globale des **mandataires sociaux** et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc…

– De procéder à l'examen des projets **d'attribution gratuite d'actions** au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

– D'examiner les **candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance**, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.

– D'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations, aux statuts, et aux contrats de travail des cadres dirigeants de la société et de ses filiales.

– De formuler toute proposition et tout avis sur les **jetons de présence** ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou a entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

3.2.3.2. Investissements – Arbitrages - Refinancement

Mission :

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

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

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

Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

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

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

Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 30 (trente) millions en 2014 l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 75% et plus.

3.2.3.3. Audit et contrôle interne et externe de la Société

Mission :

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

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

Il procède notamment aux examens suivants :

a) Documents comptables et financiers

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

b) Contrôle externe de la Société

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

c) Contrôle interne de la société

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

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

1.) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant la traçabilité des résultats passés et la prévision pour la durée de l'emprunt attaché à chaque immeuble.
Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).

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

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

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

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

d) Examen des risques

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

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

3.2.3.4. Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire

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

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

Pour l'Exercice 2014, le Conseil de Surveillance a donné au Directoire délégation pour réaliser les développements, acquisitions, arbitrages, refinancements éventuels, conformément au Business Plan à 3 ans, millésime 2014. Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement **30 (trente) millions en 2014** l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'**un locataire représente plus de 20 %** des revenus locatifs et/ou si la **LTV passait à 75 % et plus.**

3.3 Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux membres du Directoire et du Conseil de Surveillance

3.3.1 Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 Octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées

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

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

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du Code de Gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, publié en décembre 2009 par Middle Next, et en application

de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, a désigné ce code comme étant celui auquel se réfère la société comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

Celui-ci est consultable au siège de la société, ainsi que sur le site internet www.middlenext.com.

3.3.2 Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux

Figurent ci-après les informations individuelles relatives aux 6 dirigeants mandataires sociaux :

1°/ - Monsieur Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	69.996 €	69.996 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0 €	0 €
TOTAL	**69.996 €**	**69.996 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	69.996 €	69.996 €	69.996 €	69.996 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture		Voiture	
TOTAL	**69.996 €**	**69.996 €**	**69.996 €**	**69.996 €**

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	-	-	-	-	-
Exercice 2013	-	-	-	-	-

2°/ - Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	144.482 €	141.707 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	31.752 €	42.480 €
TOTAL	**176.234 €**	**184.187 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	128.333 €	128.333 €	130.006 €	130.006 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	16.149 €	16.149 €	11.701 €	11.701 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture		Voiture	
TOTAL	**144.482 €**	**144.482 €**	**141.707 €**	**141.707 €**

La Rémunération exceptionnelle de 11.701 € versée en 2014 correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société ARGAN et conclu le 4 mai 2012. (Voir paragraphe 4.1.2.1. page 105)

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	Directoire 20/01/2015	2 400	42.480 €	20/01/2017	21/01/2019
Exercice 2013	Directoire 21/01/2014	2 400	31.752 €	21/01/2016	22/01/2018

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir paragraphe 4.1.2.3. page 106.

3°/ - Monsieur Francis ALBERTINELLI, Membre du Directoire

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	142.749 €	141.991 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	31.752 €	42.480 €
TOTAL	**174.501 €**	**184.471 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	126.794 €	126.794 €	130.267 €	130.267 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	15.955 €	15.955 €	11.724 €	11.724 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture		Voiture	
TOTAL	**142.749 €**	**142.749 €**	**141.991 €**	**141.991 €**

La Rémunération exceptionnelle de 11.724 € versée en 2014 correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société ARGAN et conclu le 4 mai 2012. (Voir paragraphe 4.1.2.1. page 105)

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	Directoire 20/01/2015	2 400	42.480 €	20/01/2017	21/01/2019
Exercice 2013	Directoire 21/01/2014	2 400	31.752 €	21/01/2016	22/01/2018

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir paragraphe 4.1.2.3. page 106.

4°/ - Monsieur Frédéric LARROUMETS, Membre du Directoire

Le tableau de synthèse prend en compte la rémunération de Frédéric LARROUMETS à compter du 1er septembre 2014, date de sa nomination au Directoire.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	- €	55.260 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	- €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	- €	42.480 €
TOTAL	**- €**	**97.740 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	- €	- €	43.512 €	43.512 €
Rémunération variable	- €	- €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	- €	- €	11.748 €	11.748 €
Jetons de présence	- €	- €	0 €	0 €
Avantages en nature	-		-	
TOTAL	**- €**	**- €**	**55.260 €**	**55.260 €**

La Rémunération exceptionnelle de 11.748 € versée en 2014 correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société ARGAN et conclu le 4 mai 2012. (Voir paragraphe 4.1.2.1. page 105)

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	Directoire 20/01/2015	2 400	42.480 €	20/01/2017	21/01/2019
Exercice 2013					

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir paragraphe 4.1.2.3. page 106.

5°/ - Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior, Membre du Directoire

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	65.122 €	65.554 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	15.876 €	21.240 €
TOTAL	**80.998 €**	**86.794 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	57.843 €	57.843 €	60.141 €	60.141 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	7.279 €	7.279 €	5.413 €	5.413 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	-		-	
TOTAL	**65.122 €**	**65.122 €**	**65.554 €**	**65.554 €**

La Rémunération exceptionnelle de 5.413 € versée en 2014 correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société ARGAN et conclu le 4 mai 2012. (Voir paragraphe 4.1.2.1. page 105)

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	Directoire 20/01/2015	1 200	21.240 €	20/01/2017	21/01/2019
Exercice 2013	Directoire 21/01/2014	1 200	15.876 €	21/01/2016	22/01/2018

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir paragraphe 4.1.2.3. page 106.

6°/ - Monsieur Jean-Baptiste REROLLE, Membre du Directoire

Le tableau de synthèse prend en compte la rémunération de Jean-Baptiste REROLLE à compter du 2 septembre 2013, date de sa nomination au Directoire.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
Monsieur Jean-Baptiste REROLLE Membre du Directoire	**Exercice 2013**	**Exercice 2014**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	59.873 €	142.151 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	31.752 €	42.480 €
TOTAL	**91.625 €**	**184.631 €**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Baptiste REROLLE Membre du Directoire	**Exercice 2013**		**Exercice 2014**	
	Dus	*Versés*	*Dus*	*Versés*
Rémunération fixe	43.465 €	43.465 €	130.414 €	130.414 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	16.408 €	16.408 €	11.737 €	11.737 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture		Voiture	
TOTAL	**59.873 €**	**59.873 €**	**142.151 €**	**142.151 €**

La Rémunération exceptionnelle de 11.737 € versée en 2014 correspond à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la société ARGAN et conclu le 4 mai 2012. (Voir paragraphe 4.1.2.1. page 105)

Actions gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Exercice 2014	Directoire 20/01/2015	2 400	42.480 €	20/01/2017	21/01/2019
Exercice 2013	Directoire 21/01/2014	2 400	31.752 €	21/01/2016	22/01/2018

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir paragraphe 4.1.2.3. page 106.

3.3.3 Rémunérations des membres du Conseil de Surveillance : jetons de présence

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société ARGAN, lors de sa réunion du 27 Mars 2014, a fixé à 31.800 € (trente et un mille huit cents euros) le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2014 – sur la base de 2.650 € (deux mille six cent cinquante euros) par Conseil et par membre présent, à compter de la date de l'assemblée générale.

Les montants de jetons de présence versés ont été de 28.500 € en 2013 et de 23.850 € en 2014. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée au paragraphe 3.3.2 ci-dessus :

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux - Non dirigeants -		
Nom - Prénom	Exercice 2013	Exercice 2014
Florence SOULE de LAFONT	9.500 €	7.950 €
Bernard THEVENIN	9.500 €	7.950 €
Jean-Claude BOSSEZ	9.500 €	7.950 €
TOTAL	**28.500 €**	**23.850 €**

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 27 Mars 2015 a fixé à 33.000 € le montant global des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2015, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition entre ses membres (sur une base de 2.750 € par membre présent par Conseil).

3.3.4 Montant des engagements de retraites et autres avantages

ARGAN a consenti 5 contrats de travail à l'égard de certains de ses mandataires sociaux (soit la totalité des 5 membres du Directoire), mais n'a pris aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Engagements de retraites et autres avantages des mandataires sociaux							
Nom et Prénom	***Fonctions***	***Date début Mandat***	***Date fin Mandat***	***Contrat de Travail***	***Régime de retraite supplémentaire***	***Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions***	***Indemnité relative à une clause de non concurrence***
Jean-Claude LE LAN	Président du Conseil de Surveillance	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non
Florence SOULE de LAFONT	Membre du Conseil	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non
Bernard THEVENIN	Membre du Conseil	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non
Jean-Claude BOSSEZ	Membre du Conseil	08/04/2010	AG statuant sur les comptes de 2015	Non	Non	Non	Non
Ronan LE LAN	Président du Directoire	17/04/2003	20/01/2017	Oui	Non	Non	Non
Francis ALBERTINELLI	Membre du Directoire	17/04/2007	20/01/2017	Oui	Non	Non	Non
Frédéric LARROUMETS	Membre du Directoire	01/09/2014	20/01/2017	Oui	Non	Non	Non
Jean-Claude LE LAN Junior	Membre du Directoire	28/12/2009	20/01/2017	Oui	Non	Non	Non
Jean-Baptiste REROLLE	Membre du Directoire	02/09/2013	20/01/2017	Oui	Non	Non	Non

Aucune provision n'a en conséquence été constituée à ce titre dans les comptes 2014.

3.3.5 Options de souscription d'actions des dirigeants

Aucun plan d'attribution d'options de souscription d'actions pour les dirigeants n'est en place au sein de la Société.

4. Salariés et environnement

4.1 Informations sociales

4.1.1 Effectifs du Groupe

Au 31 Décembre 2014, l'effectif de la Société s'élevait à treize (13) salariés à temps plein dont cinq (5) mandataires dirigeants.

4.1.2 Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2014

4.1.2.1. Accord d'intéressement

Un protocole d'accord d'intéressement, ratifié à la majorité des 2/3 de tous les salariés ayant 3 mois d'ancienneté, a été mis en place le 4 Mai 2012 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1er Janvier 2012 – soit pour les exercices 2012, 2013 et 2014.

De façon schématique, cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et mandataires sociaux du Directoire de la société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances.

L'intéressement est fonction de trois critères :

- Marge sur les développements
- Résultat sur les arbitrages
- Taux d'occupation et loyers impayés

L'intéressement total annuel est constitué de la somme de l'intéressement généré par chacun de ces trois critères.

Eu égard à son caractère par nature aléatoire, l'intéressement est variable et peut être nul. Les salariés s'engagent à accepter le résultat tel qu'il ressort des résultats de chaque exercice. En conséquence, les parties signataires ne considèrent pas qu'un intéressement sera systématiquement versé à chaque intéressé au titre d'un exercice.

L'intéressement versé aux salariés n'a pas le caractère de salaire pour l'application de la législation du travail. Il n'a pas le caractère d'une rémunération au sens de l'article L. 242-1 du Code de la sécurité sociale définissant l'assiette des cotisations de sécurité sociale. Il est cependant assujetti à la CSG et à la CRDS et à l'impôt sur le revenu.

Par convention, il sera compris dans une fourchette de 0 à 3 mois de salaire pour chaque salarié et ne pourra excéder 20% de la masse des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise.

Cet accord d'intéressement a donné lieu aux versements suivants au titre des 3 derniers exercices :

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2012	168.977 €
2013	122.083 €
2014	91.498 €

4.1.2.2. Options de souscription d'actions

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société qui soit en cours à la date du 31 Décembre 2014.

4.1.2.3. Attributions d'actions gratuites

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

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

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

Le 17 juillet 2013, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2013, 2014 et 2015.
L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2013 / 2014 / 2015, mesuré le 31 décembre 2015, date de fin de ce plan triennal.
Le principe s'articule autour de deux niveaux d'attribution :

- Un premier niveau commun à tout le personnel concerné (soit 7 personnes), est fonction du niveau atteint par l'ANR, et représente 50% du potentiel d'attribution.
- Un second niveau est personnalisé et prend en compte des critères attachés à chaque fonction concernée.

Pour l'ensemble des trois exercices 2013, 2014 et 2015, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 66.000 actions.
Compte tenu du fait que l'ensemble de ces critères n'est évalué qu'à la fin de l'exercice 2015, un acompte de 20% de la quantité maximale distribuable sera attribué au cours des deux premiers exercices 2013 et 2014.

Ainsi, le Directoire, dans sa réunion du 21 janvier 2014, a effectivement attribué un nombre total d'actions de 13.200 au titre de l'exercice 2013, correspondant à un acompte égal à 20% de l'enveloppe totale pouvant être attribuée sur l'ensemble des trois exercices 2013, 2014 et 2015.
Ces actions ne seront acquises définitivement que le 21 janvier 2016 et ne pourront être cédées qu'à compter du 22 janvier 2018.

De même, le Directoire, dans sa réunion du 20 janvier 2015, a effectivement attribué un nombre total d'actions de 13.200 au titre de l'exercice 2014, correspondant à un acompte égal à 20% de l'enveloppe totale pouvant être attribuée sur l'ensemble des trois exercices 2013, 2014 et 2015.
Ces actions ne seront acquises définitivement que le 20 janvier 2017 et ne pourront être cédées qu'à compter du 21 janvier 2019.

4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2014, l'effectif total s'élève à 15 salariés dont 12 cadres et 3 non cadres, tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92).

13 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier.

La société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2012, 2013 et 2014 (voir article 4.1.2.1 Accord d'intéressement page 105)
- un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place pour les exercices 2013, 2014 et 2015 (voir article 4.1.2.3. Attributions d'actions gratuites page 106)

Voir également Partie I, article 7. Informations Loi « Grenelle 2 », paragraphe 7.1 Informations sociales, page 68.

4.2. Informations environnementales

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

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

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation des ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires comme indiqué dans la partie I, à l'article 5.4 Réglementation applicable aux activités du groupe, page 20.

Voir également Partie I, article 7. Informations Loi « Grenelle 2 », paragraphe 7.2 Informations environnementales, page 68 et 7.3 Informations sociétales, page 69.

5. Perspectives et gestion des risques

5.1 Perspectives

5.1.1. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

ARGAN n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 Décembre 2014.

5.1.2. Stratégie d'investissement

Voir ci-dessus Partie I, Sous-section 5.3 – Stratégie du Groupe, page 19.

5.1.3. Développement

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, ARGAN compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroitre la valeur créée pour les actionnaires.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes PREMIUM situées à des emplacements Prime et louées à des signatures solides, conserver son fonctionnement intégré et réactif, engager une baisse progressive de la LTV et accélérer la croissance de son ANR.

Cette stratégie se traduit, à travers le plan de développement initié en 2013 pour la période des 3 ans 2013 à 2015, par trois objectifs à fin 2015 :

- **1 milliard d'euros** de patrimoine (droits inclus)
- **68 à 70 M€** de revenus locatifs annuels
- **25%** de croissance de l'ANR sur 3 ans, soit 250 M€ hors droits.

Pour 2015, ARGAN a révisé à la hausse de 10% son ANR cible, à hauteur de 275 M€ hors droits, soit 19,4 €/action hors droits et 22,5 €/action droits compris.

Les revenus locatifs du 1er trimestre 2015, publiés le 1er avril 2015, se sont élevés à 16,6 M€, en progression de 3 % par rapport au 1er trimestre 2014.

5.1.4. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à ARGAN et au Groupe, voir ci-dessus Partie I, paragraphe 5.4.7 – Règlementation relative au statut SIIC, page 27 et ci-après Partie II, Section 6.3, paragraphe 6.3.1 – Politique de distribution des dividendes, page 120.

5.2 Facteurs de risques et assurances

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document, y compris les facteurs de risques avant de se décider à acquérir des actions de la Société.

ARGAN a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas d'autres risques significatifs hormis ceux détaillés dans la présente section. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, dont la Société n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

5.2.1. Risques liés à la Société

5.2.1.1. Risques liés à l'organisation et au cours de bourse

Risques liés au Groupe et à son organisation

Le Groupe se compose actuellement de la société et d'une filiale (voir ci-dessus Partie I, section 8 Organisation juridique, page 72 et Partie II, sous-section 2.2, paragraphe 2.2.8 Principales filiales, page 84) détenue à 100% par la société. Cette filiale n'a aucune autre activité que la détention et la location de son patrimoine immobilier. L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurées par la société mère ou ses mandataires sociaux. Cette organisation ne présente pas à l'heure actuelle de risque spécifique au sein du Groupe.

Risques liés au contrôle majoritaire de la Société

M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire majoritaire de la Société ARGAN (voir tableau des principaux actionnaires au paragraphe 6.2.1 Principaux actionnaires, page 119). En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement, en cas notamment d'un faible taux de participation des autres actionnaires, en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille auront donc la faculté de prendre seuls des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

La Société est contrôlée par son actionnaire majoritaire ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait notamment de la présence de trois membres indépendants sur les quatre qui composent le Conseil de Surveillance.

Risques liés au départ d'un membre de la famille LE LAN

Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de

nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.
Afin de pallier à d'éventuels départs d'hommes clés, ARGAN a renforcé au cours de ces dernières années son équipe dirigeante.

Risques liés à la fluctuation des cours de bourse de l'action ARGAN

Les actions de la Société font l'objet d'une cotation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société pourrait ne pas refléter les performances futures du cours. Le cours qui s'établira est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. L'absence de liquidité des actions de la Société aurait un impact sur leur négociabilité et leur cours.

5.2.1.2. Risques liés au niveau d'endettement de la société

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables à 34% de sa dette totale.

La ventilation de la dette entre taux fixe-variable et variable couvert, ainsi qu'une analyse de sensibilité au risque de taux, figurent dans la partie III, section 1 Comptes consolidés, aux rubriques 11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêts, pages 168 et 18. Dettes financières, page 172.

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

Risques de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par la Société qui a vocation à maîtriser un tel risque.

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

L'option pour le régime des SIIC obligera la société à distribuer une part importante de ses profits.

Voir également partie III, section 1 Comptes consolidés, rubrique 6.26.3 Risques de liquidité et de crédit, page 164.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2014 :

Au 31 décembre 2014, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction ou sous promesse de vente) s'élevait à 239,4 M€ pour les emprunts hypothécaires et à 358,3 M€ pour les crédits baux, soit un total de 597,7 M€. En y ajoutant l'emprunt obligataire d'un montant de 65 M€, la dette totale s'élève à 662,7 M€.

Références	Dates Début Amort.	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation					
				Fixe		Variable Couvert		Variable non couvert	
				Montant	% taux	Montant	taux du SWAP +marge	Montant	% marge / Eur 3M
ST CYR EN VAL (45) - CBI	oct-2009	oct-2024	8 349					8 349	
CROISSY BEAUBOURG (77) - CBI	nov-2009	nov-2024	15 512					15 512	
CHAPONNAY (69)	déc-2013	déc-2020	12 773			12 773			
LOGNES (77) - CBI	mai-2010	mai-2025	23 894	23 894					
CREUZIER LE NEUF (03)	mai-2011	mai-2026	15 526			10 673		4 853	
ASNIERES (92) - CBI	sept-2010	sept-2025	10 019					10 019	
CROISSY BEAUBOURG (77)	oct-2005	oct-2020	7 202	4 621				2 582	
CROISSY BEAUBOURG (77) Terrain	mai-2011	avr-2015	395					395	
FLEVY (57)	déc-2013	déc-2020	8 922			8 922			
POINCY (77)	janv-2007	janv-2022	13 211					13 211	
BAULE (45)	oct-2007	oct-2022	5 665	5 665					
DREUX (28)	juil-2007	juil-2022	10 964					10 964	
BRIE COMTE ROBERT (77)	juil-2008	juil-2023	4 740	4 740					
TOURNAN EN BRIE BSH (77) - CBI	janv-2010	janv-2025	10 521					10 521	
TOURNAN EN BRIE (77)	déc-2013	déc-2020	1 476			1 476			
BRIARE (45)	avr-2009	avr-2024	5 383	5 383					
POINCY (77)	déc-2013	déc-2020	6 740			6 740			
BRUGES (33)	déc-2013	déc-2020	3 851			3 851			
GONESSE (95)	déc-2013	déc-2020	13 479			13 479			
GONESSE (95)	juin-2009	juin-2016	872	872					
TOURNAN EN BRIE (77) Terrain	oct-2009	oct-2024	1 927					1 927	
ROYE (80) - CBI	juin-2010	juin-2025	20 040					20 040	
ROISSY EN BRIE (77) - CBI	oct-2009	oct-2024	10 468					10 468	
FERRIERES (77)	janv-2013	oct-2026	17 094			17 094			
ST QUENTIN FALLAVIER (38) -CBI	avr-2010	avr-2025	19 480			19 480			
CHATRES (77) - CBI	juil-2010	juil-2025	32 687	16 061		16 626			
COUDRAY MONTCEAUX(91) Bat A -CBI	juil-2010	juil-2025	41 477			28 459		13 018	
CAHORS (46)	janv-2013	sept-2026	8 464			4 275		4 189	
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	10 680	5 419				5 260	
CHANTELOUP EN BRIE (77)	oct-2012	sept-2026	10 534					10 534	
TRAPPES (78)	juil-2013	sept-2026	24 811					24 811	
WISSOUS (91)	janv-2013	sept-2026	7 921					7 921	
COUDRAY MONTCEAUX (91) - CBI	avr-2012	juil-2026	12 348			6 174		6 174	
AMBLAINVILLE (60) - CBI tr1	mai-2012	juil-2026	13 259			6 776		6 483	
LONGUEIL (60) - CBI	nov-2011	oct-2026	39 328			34 134		5 194	
FAUVERNEY DIJON (21) - CBI	nov-2011	oct-2023	19 008					19 008	
TRAPPES (78) Terrain	mai-2013	avr-2020	4 927					4 927	
FERRIERES (77) - CBI	sept-2012	oct-2026	15 970			7 835		8 135	
ROUVIGNIES (59)	avr-2014	oct-2027	24 268					24 268	
MITRY MORY (77) - CBI	juil-2012	juil-2024	9 850			9 850			
WISSOUS (91) - CBI	sept-2012	oct-2027	18 568					18 568	
COUDRAY (91) Bat B Tr1&2 - CBI	mars-2013	mars-2028	30 733			23 216		7 517	
VILLE EN VERMOIS (54) - CBI	déc-2014	déc-2023	6 752					6 752	
SAINT AIGNAN (44)	déc-2014	juil-2029	7 000					7 000	
BRUGUIERES (31)	déc-2014	juil-2029	6 800					6 800	
ARGAN BPI	nov-2010	nov-2017	3 800	3 800					
SWAP macro	juil-2010	juil-2017				71 642		-71 642	
Emprunt obligataire	nov-2013	nov-2018	65 000	65 000	5,50%				
TOTAUX (en k€)			**662 690**	**135 455**	***4,92%***	**303 476**	***3,93%***	**223 759**	***1,92%***
			100%	**20%**		**46%**		**34%**	

Les différentes conventions de crédit signées par la Société et sa filiale comportent des clauses usuelles de remboursement anticipé ainsi que des possibilités de conversion à taux fixe concernant les crédits conclus à taux variable.

Plus de 90% des prêts contractés par la Société ne sont pas assortis d'obligation de respect de ratio ou de covenant pouvant en modifier significativement les termes.

Risques de change

A la date d'enregistrement du document, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euro et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

Risques sur actions

A la date d'enregistrement du document, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions.

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

5.2.2. Risques liés à l'activité de la société

5.2.2.1 Risques liés au marché

La Société est exposée aux variations du marché immobilier

La société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.
Le marché logistique français a connu en 2014 un fort ralentissement, avec un recul des demandes placées d'environ 20% malgré un maintien des demandes exprimées, notamment en Ile de France. Le marché reste cependant particulièrement favorable à l'investissement avec une surabondance de capitaux et un coût de l'argent au plus bas. Les taux de rendement locatif entament une lente compression au cours de l'année 2014, entrainant ainsi une très faible variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.
Par ailleurs, l'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la société. Cependant, la société a mis en œuvre dans 78% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

Risques liés à la crise immobilière

La société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs d'expertises. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs d'expertises peut avoir un impact sur des obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. La société est peu impactée par ce phénomène car plus de 90% des contrats de prêts souscrits ne sont pas assortis d'obligation de covenant.

Risques liés à la crise financière

La société ayant recours à un fort effet de levier de la dette et compte tenu d'un contexte de resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers, la société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, la société estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

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

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

5.2.2.2 Risques liés à l'exploitation

Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

La société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la société soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, la société estime pouvoir faire face à de telles éventualités.

Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie

Le patrimoine de la Société comprend 45 immeubles, loués à un total de 32 locataires différents.

Les 5 premiers locataires d'ARGAN représentent 45 % des loyers annualisés 2014 répartis sur 14 sites différents.

Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 69 % des loyers annualisés 2014 répartis sur 25 sites différents :

Locataires	%	Nombre de sites loués
FM Logistic	10,7	2
L'Oréal	10,7	5
Décathlon	9,7	3
Carrefour	7,1	2
Auchan	6,3	2
Casino	6,3	2
Géodis	6,2	5
Castorama	5,9	1
ND Logistics	3,2	2
La Poste	2,9	1
TOTAL	**69,0**	**25**

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

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Sur l'exercice 2014, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 6,8% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Risques liés à la dépendance de la Société à toute marque, brevet, licence

La Société n'exploite aucune marque, brevet ou licence et considère en conséquence ne pas être dépendante à l'égard d'une marque, brevet ou licence dans le cadre de son activité ou au regard de sa rentabilité.

Risques liés à la concentration sectorielle du patrimoine de la Société

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de plateformes logistiques à la date d'enregistrement du document.

Si à court terme, la Société souhaite poursuivre la valorisation de son patrimoine actuel, elle ne peut cependant pas garantir qu'elle mènera à bien cette stratégie. Elle pourrait notamment faire face à un manque de disponibilité de l'offre ou à la concurrence d'autres acteurs du secteur.

Risques liés à la concentration géographique du patrimoine de la Société

Certains actifs immobiliers de la Société sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France, le Rhône-Alpes / Bourgogne, le Nord ou encore le Centre et l'Orléanais. Cependant, ces régions correspondent à des zones logistiques reconnues, répondant aux besoins de nos locataires.

Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance.

La baisse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier d'un meilleur rapport qualité/prix.

La Société ne peut pas assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux.

Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants

L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des entrepôts, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des entrepôts insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation.

71% du parc immobilier ARGAN est sous garantie décennale, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui est sous garantie décennale.

Par ailleurs dans le cadre de son activité de développement, la société ARGAN confie la construction de ses entrepôts à des entreprises générales ou des contractants généraux lesquels constituent une offre de construction abondante et où la concurrence s'exerce pleinement.

ARGAN n'est nullement dépendant de cette offre. A titre d'exemple, ARGAN a fait construire ses entrepôts par les contractants généraux ou entreprises générales suivantes : ABCD, BOUYGUES Construction, GA, GERIM, GICRAM, GSE, IDEC…

ARGAN a également la possibilité de faire construire ses entrepôts, par lots séparés, en faisant appels à différents corps de métier.

Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation

A la date d'enregistrement du document de base, le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives représente une part limitée de ses coûts d'exploitation.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Une description de la politique de couverture et des polices d'assurance souscrites par la Société figure au chapitre 5.2.3 Assurances et couverture des risques, page 117.

5.2.2.3 Risques liés aux actifs

Risques liés à la stratégie d'acquisition

Dans le cadre de son développement, la société envisage notamment de procéder à des acquisitions sélectives d'actifs immobiliers. Elle ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions obtiennent la rentabilité escomptée.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) aux prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter les résultats et les perspectives de la Société.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de la Société est évalué tous les semestres par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et du rapport COB de février 2000 (groupe de travail « Barthès de Ruyter »), aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de "*The Royal Institution of Chartered Surveyors*" (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par la Société au 31 décembre 2014. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine s'élève à 902,4 M€ hors droits soit 942,7 M€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant en Partie I, sous section 6.3 Expertises, page 61, précise le contexte et la méthodologie retenus par les experts.

L'évaluation des actifs pourrait ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire en cas de changement des paramètres de valorisation des actifs entre la date de réalisation du rapport d'évaluation et la date de cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

5.2.2.4 Risques liés au maintien du Régime SIIC

Un changement ou la perte du Régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime (voir Partie I, paragraphe 5.4.7 - Réglementation relative au statut SIIC, page 27), et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

Voir également partie III, section 1 Comptes consolidés, rubrique 6.26.7 Risque lié au maintien du Régime SIIC, page 164.

5.2.3. Assurances et couvertures des risques

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits « triple net ».

5.2.3.1 Politique de couverture

La Société fait appel à un cabinet de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, la société DIOT LSN Nord - Albert Georges Assurances S.A. La couverture des actifs immobiliers d'ARGAN, en ce compris la majorité des biens financés en crédit bail, est réalisée auprès de la société AXA.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du risque encouru. Elles permettent notamment de couvrir la reconstruction à neuf de l'ensemble des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous récapitule, au 1er janvier 2015, le niveau de couverture des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
Dommages directs ✓ Assurance globale portant indistinctement sur l'ensemble des biens immobiliers par nature ou par destination	A concurrence du montant des dommages et dans la limite de la LCI (*)
Assurance des responsabilités ✓ Recours des voisins, locataires et des tiers ; Responsabilité, pertes de loyers et trouble de jouissance	5.535.416 €
Pertes et frais divers ✓ Pertes financières ; Perte de loyers ; Pertes indirectes ; Frais de démolition ; Frais de recherches de fuites ... L'ensemble de ces pertes et Frais divers sont couverts globalement et indistinctement, à concurrence d'une somme de :	De 5.434.130 € à 20.429.269 € selon les polices
Garanties communes à l'ensemble des évènements couverts ✓ Honoraires d'expert	Selon barème
Indemnisation complémentaire ✓ Valeur à neuf	
Responsabilité civile propriétaire d'immeuble et protection juridique ✓ Tous dommages confondus	9.100.000 €

(*) LCI = Limitation Contractuelle d'Indemnité. Egale à 25, 30, 50 ou 60 M€ selon les polices.

La société a également souscrit auprès de ALLIANZ un contrat de Responsabilité Civile « Exploitation ». Ce contrat couvre les dommages corporels, matériels et immatériels, consécutifs à un sinistre dans la limite d'un montant de 10.000.000 € par sinistre.

5.2.3.2. Assurance des mandataires sociaux

Néant

6. Capital et actionnariat du Groupe

6.1 Informations relatives au capital

La Société est contrôlée par son actionnaire majoritaire (cf. tableau des principaux actionnaires au paragraphe 6.2.1 ci-dessous).

Modification du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la société au cours des trois dernières années :

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions crées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
Janvier 2012	Augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires	300.000 €	2 €	1.350.000 €	150.000	13.712.722	27.425.444 €
15/05/12	Augmentation de capital par paiement de dividende en actions	754 312 €	2 €	3.224.684 €	377.156	14.089.878	28.179.756 €
01/02/13	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	72 900 €	2 €	- 72 900 €	36.450	14.126.328	28.252.656 €
31/01/14	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	71 600 €	2 €	- 71 600 €	35.800	14.162.128	28.324.256 €

6.2 Actionnariat du Groupe

6.2.1 Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires aux dates des 31 Décembre 2012, 2013 et 2014:

Principaux actionnaires	31 Décembre 2012			31 Décembre 2013			31 décembre 2014		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert) dont :	**7 602 639**	**53,96 %**	**54,02 %**	**7 733 211**	**54,74 %**	**54,78 %**	**8 103 679**	**57,22 %**	**57,24 %**
Jean-Claude LELAN	4 119 376	29,24 %	29,27 %	4 126 708	29,21 %	29,23 %	3 828 910	27,04 %	27,04 %
KERLAN SAS **(*)**							569 930	4,02%	4,03%
Jean-Claude LE LAN Junior	730 709	5,19 %	5,19 %	733 859	5,20 %	5,20 %	743 259	5,25 %	5,25 %
Nicolas LE LAN	732 486	5,20 %	5,20 %	789 831	5,59 %	5,60 %	820 392	5,79 %	5,79 %
Charline LE LAN	732 486	5,20 %	5,20 %	789 831	5,59 %	5,60 %	831 592	5,87 %	5,87 %
Ronan LE LAN	675 389	4,79 %	4,80 %	680 789	4,82 %	4,82 %	686 589	4,85 %	4,85 %
Véronique LE LAN CHAUMET	567 796	4,03 %	4,03 %	567 796	4,02 %	4,02 %	567 796	4,01 %	4,01 %
Karine LE LAN	44 397	0,32%	0,32%	44 397	0,31%	0,31%	55 211	0,39%	0,39%
Public	**6 471 082**	**45,93 %**	**45,98 %**	**6 384 221**	**45,20 %**	**45,22 %**	**6 054 819**	**42,75 %**	**42,76 %**
Actions auto-détenues	**16 157**	**0,11%**	**0,00%**	**8 896**	**0,06%**	**0,00%**	**3 630**	**0,03%**	**0,00%**
TOTAL	**14 089 878**	**100,00%**	**100,00%**	**14 126 328**	**100,00%**	**100,00%**	**14 162 128**	**100,00%**	**100,00%**

(*) KERLAN SAS est une société détenue à 100% par M. Jean-Claude LE LAN.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN sont présentées en partie IV, section 6 - Pacte d'actionnaires, page 231.

Concernant le contrôle majoritaire de la société par la famille LE LAN, voir le chapitre 5.2.1.1 Risques liés à l'organisation, page 109.

La Société détenait au 31 Décembre 2014, 3 630 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 67.372 €.

Le public détient 43% du capital et représente « un vrai flottant » sans actionnaire de référence.

Selon l'analyse d'un TPI réalisée en octobre 2014, ce flottant est détenu par environ 5.300 actionnaires dont les 50 premiers détiennent 29% du capital (le premier d'entre eux 3,31% et le 50ème 0,08%). Le reste du flottant, soit 14%, est détenu par environ 5.250 actionnaires, 2.250 d'entre eux détiennent moins de 100 actions.

6.2.2 Franchissement de seuil statutaire et déclaration d'intention

Les différents niveaux de déclaration de franchissement de seuils sont rappelés en partie IV Informations Complémentaires, Section 2.2 Capital Social, dans la rubrique Déclaration de franchissement de seuils, page 221.

Par courrier en date du 27 juin 2014, la société AVIVA Investors France SA a déclaré avoir franchi à la hausse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 351.664 actions représentant 2,48% du capital et des droits de vote.

Par courrier en date du 3 juillet 2014, la société KERLAN SAS, société détenue à 100% par M. Jean-Claude LE LAN, a déclaré avoir franchi à la hausse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 400.000 actions représentant 2,82% du capital et des droits de vote.

Par courrier en date du 3 juillet 2014, M. Jean-Claude LE LAN a déclaré avoir franchi à la baisse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 3.817.825 actions représentant 26,96% du capital et des droits de vote.

6.3 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

6.3.1 Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué un dividende représentant un rendement de l'ordre de 5 à 7%.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, un minimum de 95% des résultats issus de l'activité locative, 60% des plus values de cession réalisées et 100% des dividendes reçus de sa filiale.

6.3.2 Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE
Exercice clos le 31 Décembre 2013	0,82 € (*)
Exercice clos le 31 Décembre 2012	0,80 €
Exercice clos le 31 Décembre 2011	0,80 €

(*) Dont 0,696 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

6.4 Opérations afférentes aux titres de la société

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2014 les opérations suivantes sur ses propres actions:

	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier 14	3 741	4 531
Février 14	1 025	2 209
Mars 14	5 857	6 160
Avril 14	1 249	1 731
Mai 14	1 460	982
Juin 14	1 103	1 203
Juillet 14	3 485	3 521
Aout 14	3 340	4 705
Septembre 14	3 317	2 672
Octobre 14	5 204	5 821
Novembre 14	2 133	1 496
Décembre 14	1 065	3 214
Total 2014	**32 979**	**38 245**

A la date du 1er janvier 2014, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :
- 8.896 titres
- 167.715,08 €

A la date du 31 décembre 2014, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :
- 3.630 titres
- 162.536,16 €

La société a procédé à un retrait de 100.000 € sur le compte de liquidité en date du 9 octobre 2014.

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

6.5 Informations diverses

-Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce : Néant

-Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant

-Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant

-Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :
Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN en partie IV, section 6 - Pacte d'actionnaires, page 231.

-Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :
Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale, Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.
Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires de la Société.

-Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions :
Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant ci-après, Partie IV, paragraphe 4. Délégations de compétence en vigueur, page 226.

-Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : Néant

-Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant

-Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014 :

Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014 sont récapitulées dans le tableau figurant ci-après Partie IV, paragraphe 4. Délégations de compétence en vigueur, page 226.

-Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la société au cours de l'exercice annuel 2014 ont été les suivantes :

- ✓ Dans le cadre des opérations courantes :

- 6.000 actions achetées par M. Jean Claude Le Lan Junior
- 102.202 actions achetées par M. Jean Claude Le Lan
- 41.761 actions achetées par Personne Physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 30.561 actions achetées par Personne Physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 10.814 actions achetées par Personne Physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 168.680 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan
- 1.663 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan
- 554 actions achetées par Personne Morale liée à M. Jean Claude Le Lan

-Prises de participation et de contrôle :

Prises de contrôle
Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a effectuée aucune prise de contrôle.
Prises de participation
Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pris aucune participation.
Cessions de participation
Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a cédé aucune participation.

7. Assemblée Générale du 27 Mars 2015

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ARGAN s'est tenue le 27 Mars 2015 sur l'ordre du jour ci-après et a été amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

7.1 Ordre du Jour

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014,
- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014,
- Lecture du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et sur le contrôle interne et du rapport des Commissaires aux comptes sur ce document,
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014,
- Quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Distribution d'un dividende,
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-86 du Code de commerce,
- Approbation des conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-86 du Code de commerce,
- Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Madame Florence SOULE DE LAFONT en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard THEVENIN en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Claude LE LAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Nomination de Monsieur Alain FORESTIER en qualité de Co-Commissaire aux comptes suppléant,
- Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société,
- Questions diverses.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé,
- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre en fixant librement le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social – sans droit préférentiel de souscription
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription,
- Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10% du capital social,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions,
- Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprises (PEE),
- Modification de l'article 12 des statuts de la Société : "Droits et obligations attachés aux actions" afin d'introduire une clause pour conserver un droit de vote simple,
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

7.2 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

1ère résolution (Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014, ainsi que la lecture du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et le rapport des Commissaires aux comptes sur ce document, et pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes sociaux de l'exercice écoulé :

- approuve les comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice de 445.649,39 € ;

- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale approuve le montant global de 2.193 € de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014.

Cette résolution a été adoptée

2ème résolution (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 :

- approuve les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net consolidé part du groupe de 40.810 k€ ;

- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution a été adoptée

3ème résolution (Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et après avoir pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 de la façon suivante :

Résultat de l'exercice	445.649,39 euros
Est affecté au poste :	
- « Report à Nouveau » pour	445.649,39 euros, qui est ainsi porté à - 6.592.558,42 euros
Total	445.649,39 euros

Cette résolution a été adoptée

<u>4ème résolution (Distribution d'un dividende)</u>

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le solde du compte "Primes d'émission" présente un solde créditeur de 45.451.575,39 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'émission", la somme de 12.064.389,52 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'émission" s'élèvera alors à 33.387.185,87 €.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 4.656,78 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme de 4.656,78 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Autres Réserves" s'élèvera alors à 0 €.

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire et après avoir pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance, décide de distribuer un dividende au titre de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014 de 0,85 € par action ayant droit à ce dividende du fait de sa date de jouissance. Le montant des dividendes distribués, s'élevant à la somme de 12.069.046,30 € sera prélevé sur un compte de réserves disponibles.

Le Directoire précise que la somme de 12.069.046,30 € ainsi distribuée :

- est constitutive d'un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur de 1.511.648,80 €, soit 0,106 € par action.

  Concernant les actionnaires personnes physiques, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.

- est constitutive d'une restitution d'apports d'associés au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur du solde de 10.557.397,50 €, soit 0,744 € par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 9 Avril 2015, le détachement du droit au dividende se faisant le 7 Avril 2015 sur les positions du 2 Avril 2015 après clôture.

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

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts (**CGI**), il est rappelé que les dividendes au titre des trois derniers exercices s'établissaient ainsi :

Exercice clos le	Montant du dividende par action versé	Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI
31/12/2011	0,80 euro	0,80 euro	0 euro
31/12/2012	0,80 euro	0,80 euro	0 euro
31/12/2013	0,124 euro (*)	0,047 euro	0,077 euro

(*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 27 mars 2014 (4ème résolution), soit 0,696 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

Cette résolution a été adoptée

5ème résolution (Approbation des conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-86 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-86 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, prend acte et approuve les opérations et conventions dont ce rapport fait état et prend acte de ce que les autres conventions ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

Cette résolution a été adoptée

6ème résolution (Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 33.000 € le montant global des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1er janvier 2015, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

Cette résolution a été adoptée

7ème résolution (Renouvellement du mandat de Madame Florence SOULE DE LAFONT en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de Madame Florence SOULE DE LAFONT vient à expiration ce jour, décide de le renouveler pour une durée de six ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

Cette résolution a été adoptée

8ème résolution (Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard THEVENIN en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Bernard THEVENIN vient à expiration ce jour, décide de le renouveler pour une durée de six ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

Cette résolution a été adoptée

9ème résolution (Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Claude LE LAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Claude LE LAN vient à expiration ce jour, décide de le renouveler pour une durée de six ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice 2020.

Cette résolution a été adoptée

10ème résolution (Nomination de Monsieur Alain FORESTIER en qualité de Co-Commissaire aux Comptes suppléant)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat du cabinet Progestion, 111 rue Cardinet à Paris 75017, Co-Commissaire aux comptes suppléant, prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale, décide de nommer Monsieur Alain FORESTIER, 11 avenue d'Espremesnil à Chatou 78400, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires tenue dans l'année 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Monsieur Alain FORESTIER a fait savoir par avance qu'il acceptait sa nomination et que rien ne s'opposait à cette acceptation.

Cette résolution a été adoptée

11ème résolution (Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des articles 241-1 à 241-5 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") ou de toute disposition qui viendrait s'y substituer, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital social à quelque moment que ce soit, ou représentant jusqu'à 5 % du nombre

d'actions composant le capital social de la Société à quelque moment que ce soit s'il s'agit d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, étant précisé que ces pourcentages s'appliquent à un capital ajusté, le cas échéant, des opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale décide que le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pourra procéder ou faire procéder à des achats, par ordre de priorité décroissant, en vue :

d'animer le marché de l'action ARGAN, par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie reconnue par l'AMF et conclu avec un prestataire de services d'investissements agissant de manière indépendante, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;

de couvrir des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés et/ou aux mandataires sociaux éligibles de la Société et/ou de ses filiales et plus précisément à l'effet :

- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux éligibles, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés de son groupe qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ;

- d'attribuer gratuitement des actions ou de les céder aux salariés et anciens salariés au titre de leur participation à tout plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

- d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et aux mandataires sociaux éligibles, ou à certains d'entre eux, de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;

de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société ;

de les annuler, totalement ou partiellement, en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, cet objectif impliquant toutefois l'adoption par la présente Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire, de la 19ème résolution ayant pour objet d'autoriser le Directoire à réduire le capital par annulation d'actions.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourra excéder, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, 130 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédentes et en tout état de cause un montant maximum de trente euros (30 €) (hors frais d'acquisition). Le montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération est de six millions d'euros (6.000.000 €), ou sa contre valeur à la même date en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies. Le Directoire pourra ajuster, en cas d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification de la valeur nominale de l'action ordinaire, augmentation de capital par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, le prix maximal d'achat visé ci-avant afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur des actions.

L'Assemblée Générale décide que l'achat, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués et payés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens autorisés par la réglementation en

vigueur, sur le marché ou hors marché, y compris par offre publique ou transactions de blocs d'actions, par utilisation de mécanismes optionnels ou d'instruments dérivés ou de bons, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera, et que la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale décide que la Société pourra utiliser la présente résolution et poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiés par la Société, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'AMF des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour passer tous actes, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

7.3 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire

12ème résolution (Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres).

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres, suivie de la création et de l'attribution gratuite de titres de capital ou de l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités.

2 - Décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

3 - Décide que le montant d'augmentation de capital résultant de l'ensemble des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne pourra excéder le montant nominal de quinze millions d'euros (15.000.000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, étant précisé que le montant nominal d'augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond

global de cent millions d'euros (100.000.000 €) fixé à la 20ème résolution et qu'il est fixé sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droit donnant accès au capital de la Société.

4 - Confère au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs, conformément à la loi et aux statuts de la Société à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et en assurer la bonne fin, notamment (i) fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, (ii) fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmentée, (iii) arrêter la date, le cas échéant rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres existants prendra effet, (iv) prendre toutes mesures nécessaires en vue de protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, (v) imputer sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et prélever, le cas échéant, les sommes nécessaires à l'effet de porter la réserve légale au dixième du nouveau montant du capital après chaque émission, (vi) prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin de l'augmentation de capital, et (vii) constater la réalisation de l'augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, accomplir tous actes et formalités y afférents, et plus généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

13ème résolution (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, notamment des articles L.225-129-2 et L.225-132, et L.228-92 et suivants du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles, qu'est exclue l'émission de toute action de préférence.

2 - Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50.000.000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cent millions (100.000.000 €) fixé à la 20ème résolution.

3 - Décide que les valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises dans les conditions définies ci-dessus, pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation de compétence ne pourra excéder cent millions d'euros (100.000.000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est déléguée au Directoire conformément aux présentes ; il est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L. 228-40 et L. 228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce ou des statuts.

4 - Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement à leurs droits et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande.

Si les souscriptions à titre irréductible, et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, décidée en application de la présente délégation, le Directoire pourra utiliser, conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, dans l'ordre qu'il décidera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission initialement décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ;

- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits.

5 - Constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte, de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

6 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;

- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;

- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon ;

- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

14ème résolution (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.225-148 et L.228-91 et suivants du même Code :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèce, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, soit par l'apport à la Société de titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence.

2 - Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50.000.000 €) ou sa contre valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce y compris si les actions sont émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange sur les titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cent millions d'euros (100.000.000 €) fixé à la 20ème résolution.

3 - Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société émises dans les conditions définies ci-dessus, pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation de compétence ne pourra excéder la somme de cent millions d'euros (100.000.000 €) ou leur contre valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la 13ème résolution et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L. 228-40 et L. 228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce ou des statuts. Ces valeurs mobilières pourront revêtir les mêmes formes et caractéristiques que celles prévues par la 13ème résolution et plus généralement l'ensemble des dispositions les concernant visées à la 13ème résolution leur seront applicables.

4 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou aux valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation et qui pourront par conséquent faire l'objet d'une offre au public, étant entendu que le Directoire pourra, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce, conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai dont la durée minimale est fixée par décret et les conditions qu'il fixera. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Directoire l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible.

Si les souscriptions effectuées par les actionnaires dans le cadre de cette priorité n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilière, décidée en application de la présente délégation, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il décidera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission initialement décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ;

- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits.

5 - Autorise expressément le Directoire à faire usage, en tout ou partie, de cette délégation de compétence, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières émises par toute société répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce, et ce dans les conditions prévues dans la présente résolution (à l'exception des contraintes relatives au prix d'émission fixées au paragraphe 7 ci-dessous).

6 - Constate que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, susceptibles d'être émises en vertu de la présentation délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit.

7 - Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la délégation susvisée, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription ou d'attribution d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis.

8 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;

- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;

- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

- plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société :

  * arrêter la liste des titres apportés à l'échange ;

  * fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

  * déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une offre publique d'échange ou offre publique d'achat à titre subsidiaire, soit d'une offre publique alternative d'achat ou d'échange, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et à la réglementation applicables à ladite offre publique ;

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon ;

- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

15ème résolution (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès, à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 du même Code :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, la compétence de décider d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de cent millions d'euros (100.000.000 €) fixé à la 20ème résolution de la présente Assemblée Générale.

2 - Décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de cent millions d'euros (100.000.000 €), ou la contre valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation (i) s'imputera sur le plafond fixé à la 13ème résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L. 228-40 et L. 228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce ou des statuts.

3 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation.

4 - Prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit.

5 - Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la délégation susvisée, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription ou d'attribution d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis.

6 - Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :

- limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix.

7 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et notamment, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution ;
- prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et règlementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

16ème résolution (Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre en fixant librement le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social – sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre de l'article L.225-136-1°du Code de commerce et dans la limite de 10 % du capital social par période de 12 mois dans le cadre des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre décidées dans le cadre des délégations consenties aux 14ème et 15ème résolutions, autorise le Directoire à fixer librement le prix d'émission, en fonction des opportunités du marché sous la seule limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale. Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond global de cent millions d'euros (100.000.000€) fixé à la 20ème résolution de la présente Assemblée Générale ;

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

17ème résolution (Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

Autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à augmenter le nombre d'actions, de titres de capital ou autres valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, décidée en application respectivement des 13ème à 15ème résolutions qui précèdent, dans les délais et selon les limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale), au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, décide que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le plafond global d'augmentation de capital de cent millions d'euros (100.000.000 €) fixée à la 20ème résolution de la présente assemblée générale.

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

18ème résolution (Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10% du capital social)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6 et L.225-147 du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur le rapport du commissaire aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L.225-147 susvisé, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières, donnant accès au capital, de quelque nature que ce soit, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 relatives aux offres publiques d'échange ne sont pas applicables.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'émission) étant précisé que le plafond nominal maximum résultant de la présente augmentation de capital ne pourra excéder le plafond global de cent millions d'euros (100.000.000 €) fixé à la 20ème résolution sur lequel il s'impute et qu'il est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation ne pourra excéder la somme de cent millions d'euros (100.000.000 €) ou leur contre valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la 13ème résolution et (ii) étant autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L. 228-40 et L. 228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce ou des statuts.

2 - Décide, en tant que de besoin de supprimer, au profit des porteurs de titres de capital ou de valeurs mobilières objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises, et prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit.

3 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mette en œuvre la présente délégation et notamment pour statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné à l'article L.225-147 susvisé, approuver l'évaluation des apports et/ou l'octroi d'avantages particuliers éventuels, fixer la parité d'échange ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser, déterminer les dates, conditions et modalités d'émission, imputer sur tous frais, charges et droits sur les primes, prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires, le cas échéant, à la dotation de la réserve légale, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

Le Directoire aura en outre tous pouvoirs à l'effet de prendre toutes mesures nécessaires en vue de protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

19ème résolution (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes établis conformément à la loi,

1 - Autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions acquises par la Société dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de 24 mois et réduire corrélativement le capital social, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

2 - Confère tous pouvoirs au directoire avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

20ème résolution (Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption des résolutions à titre extraordinaire qui précèdent, décide de fixer à cent millions d'euros (100.000.000 €) le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les résolutions à titre extraordinaire précédentes ainsi que, le cas échéant, des délégations en cours de validité, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions législatives et

réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette résolution a été adoptée

21ème résolution (Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprises (PEE))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes établis conformément à la loi, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138 I et II et L.225-138-1 du Code de commerce ainsi que des articles L.3332-1 et suivants du Code du travail :

1 - Autorise le Directoire à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur ses seules délibérations, par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux mandataires sociaux éligibles, aux salariés et aux anciens salariés de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ainsi que des articles L.3344-1 et L.3344-2 du Code du travail, adhérents du ou des plan(s) d'épargne d'entreprise / de groupe de la Société, l'émission de titres pouvant être réalisée par versement en numéraire ou par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes et attribution gratuite d'actions ou autres titres donnant accès au capital.

Le montant nominal total des augmentations de capital pouvant être réalisées dans le cadre de la présente résolution ne pourra excéder un million d'euros (1.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant est distinct du plafond global prévu à la 20ème résolution.

2 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, aux actions ordinaires et valeurs mobilières à émettre, le cas échéant attribuées gratuitement, dans le cadre de la présente résolution laquelle emporte renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente autorisation pourront donner droit.

3 - Décide que le prix d'émission des actions ordinaires ou des valeurs mobilières à émettre en application de la présente résolution sera fixé dans les conditions prévues par les articles L.3332-18 et suivants du Code du travail, et correspondra, en application des articles L.3332-18 et suivants précités, à la moyenne des cours cotés de l'action sur le marché Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, après application, le cas échéant, d'une décote qui ne peut excéder 20 %. L'Assemblée Générale autorise expressément le Directoire à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte des nouvelles dispositions comptables internationales ou, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Directoire pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des dispositions ci-dessous.

4 - Autorise le Directoire à procéder à l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, étant entendu que

l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

5 - Décide que les caractéristiques des éventuelles valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société seront arrêtées par le Directoire dans les conditions fixées par la réglementation alors en vigueur.

6 - Délègue au Directoire, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus, tous pouvoirs pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations stipulées aux termes de la présente résolution et notamment :

- décider que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes de placement collectif de valeurs mobilières ou par le biais d'une autre entité ou autres entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables ;
- fixer, le cas échéant, un périmètre des sociétés concernées par l'offre plus étroit que le périmètre des sociétés éligibles au plan d'épargne d'entreprise ;
- fixer les conditions et modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et notamment de jouissance, les modalités de libération, le prix de souscription d'actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions légales ;
- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- fixer le délai accordé aux souscripteurs pour la libération de leurs actions ordinaires ou de leurs valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seront effectivement souscrits ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toutes mesures pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire pourra déléguer à toute personne habilitée par la loi les pouvoirs nécessaires à la réalisation des émissions autorisées par la présente résolution, ainsi que celui d'y surseoir, dans les limites et selon les modalités qu'il pourra préalablement fixer.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été rejetée

22ème résolution (Modification de l'article 12 des statuts de la Société : "Droits et obligations attachés aux actions" afin d'introduire une clause pour conserver un droit de vote simple)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du dispositif visé à l'article 7 de la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, décide de ne pas instituer de droit de vote double tel que visé au troisième alinéa de l'article L.225-123 du Code de commerce au bénéfice des actionnaires, et confirme en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en assemblée générale à une seule voix.

L'Assemblée Générale, décide en conséquence de modifier partiellement l'article 12 des statuts de la Société, afin de conserver les droits de vote simple en insérant à la suite du premier paragraphe de l'article 12, l'alinéa suivant :

"[…]

En application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, tout mécanisme conférant de plein droit un droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire est expressément écarté par les présents statuts.

[…]."

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution a été adoptée

23ème résolution (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités).

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaire, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution a été adoptée

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

1 - COMPTES CONSOLIDES 2014

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2014

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	5	
Immobilisations corporelles	9	253	162
Immobilisations en-cours - Juste valeur	10	11 836	14 334
Immeubles de placement	10	902 390	839 480
Actifs d'impôts différés			
Instruments financiers dérivés	11		
Autres actifs non courants	12	1 565	1 848
Total actifs non courants		**916 050**	**855 823**
Actifs courants :			
Créances clients	13	15 044	21 332
Autres actifs courants	14	6 262	11 541
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	28 691	72 697
Total actifs courants		**49 997**	**105 570**
Actifs destinés à être cédés	16	0	0
TOTAL ACTIF		**966 047**	**961 394**

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Capitaux propres :			
Capital	17	28 324	28 253
Primes	17	45 532	57 224
Réserves		155 157	126 536
Titres d'autocontrôle	17	-67	-120
Réévaluation des instruments financiers	11	-19 833	-13 731
Résultat		40 810	28 300
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		**249 924**	**226 462**
Intérêts minoritaires			
Total des capitaux propres consolidés		**249 924**	**226 462**
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	617 527	639 408
Instruments financiers dérivés	11	20 628	14 051
Dépôts de garantie	19	7 099	6 414
Provisions	20		193
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
Impôts différés	21		
Total des passifs non courants		**645 254**	**660 066**
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	18	43 582	38 233
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax-SIIC-Impôts courants)	21	0	0
Dettes sur immobilisations		1 410	4 946
Provisions	20	17	172
Autres passifs courants	22	25 861	31 514
Total des passifs courants		**70 869**	**74 865**
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	**18**		
TOTAL PASSIF		**966 047**	**961 394**

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2014

Période du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Revenus locatifs		66 234	61 924
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	**66 234**	**61 924**
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-2 139	-2 275
Charges externes		-1 534	-3 387
Impôts et taxes		-780	-1 098
Dotations aux amortissements et provisions		-53	-291
Autres produits et charges d'exploitation		-839	263
Résultat opérationnel courant		**60 889**	**55 136**
Résultat des cessions	10	95	15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	4 455	-2 102
Résultat opérationnel		**65 439**	**53 048**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	646	418
Coût de l'endettement financier brut	24	-24 960	-22 220
Coût de l'endettement financier net	24	**-24 314**	**-21 802**
Autres produits et charges financiers	25	0	-2 506
Charge ou produit d'impôt	26	-315	-440
Résultat net		**40 810**	**28 300**
Part des actionnaires de la société mère		40 810	28 300
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	27	**2,89**	**2,01**
Résultat dilué par action en euros	27	**2,89**	**2,01**

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Résultat de la période		**40 810**	**28 300**
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	11	-6 102	6 193
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		**-6 102**	**6 193**
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		**34 708**	**34 493**
- Dont part du Groupe		34 708	34 494
- Dont part des intérêts minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2014

En milliers d'euros	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		**40 810**	**28 300**
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-295	52
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	-4 455	2 102
Charges calculées		269	442
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	29	-15
Coût de l'endettement financier net	24	24 314	21 801
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	315	440
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		**60 988**	**53 122**
Impôts courants (B1)		-315	-440
Exit tax payée (B2)			-127
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		6 599	1 800
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		**67 271**	**54 355**
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-50 240	-24 242
Cessions d'immobilisations	10	3 519	11 914
Acquisitions d'immobilisations financières	12	-376	-358
Diminutions des immobilisations financières		659	196
Variation de périmètre			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-3 537	-11 605
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		**-49 975**	**-24 095**
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	17.3	92	98
Subvention d'investissement reçue		-38	
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-11 608	-11 291
Encaissements liés aux emprunts		16 892	148 214
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-39 928	-88 536
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-22 904	-20 356
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		-3 900	-6 867
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		**-61 394**	**21 262**
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		**-44 099**	**51 524**
Trésorerie d'ouverture		72 697	21 173
Trésorerie de clôture	28	28 598	72 697

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes compta-bilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des mino-ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2012	**28 180**	**168 611**	**-184**	**-19 924**	**26 040**	**202 723**		**202 723**
Dividende		-11 291				-11 291		-11 291
Affectation résultat non distribué		26 040			-26 040			
Actions propres			64			64		64
Attribution d'actions gratuites		438				438		438
Augmentations de capital	73	-73						
Résultat de cession d'actions propres		34				34		34
Résultat global au 31 décembre 2013				6 193	28 300	34 494		34 494
Capitaux propres au 31 Décembre 2013	**28 253**	**183 760**	**-120**	**-13 731**	**28 300**	**226 462**	**0**	**226 462**
Dividende		-11 608				-11 608		-11 608
Affectation résultat non distribué		28 300			-28 300			0
Actions propres			53			53		53
Attribution d'actions gratuites		269				269		269
Augmentations de capital	72	-72						0
Résultat de cession d'actions propres		39				39		39
Résultat global au 31 décembre 2014				-6 102	40 810	34 708		34 708
Capitaux propres au 31 décembre 2014	**28 324**	**200 689**	**-67**	**-19 833**	**40 810**	**249 923**	**0**	**249 923**

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2014

1. INFORMATIONS GENERALES

2. FAITS CARACTERISTIQUES

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ANNUELS

4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION

5. RECOURS A DES ESTIMATIONS

6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

6.1. METHODES DE CONSOLIDATION
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)
6.6.1. Méthodologie
6.6.2. Juste Valeur
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT
6.8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES
6.9. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS
6.10. DEPRECIATION DES ECARTS D'ACQUISITION ET DES IMMOBILISATIONS
6.11. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS
6.12. ACTIFS FINANCIERS
6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance
6.12.2. Actifs financiers disponibles à la vente
6.12.3. Prêts et créances
6.12.4. Instruments financiers dérivés actifs
6.12.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat
6.12.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie
6.12.7. Actifs destinés à être cédés
6.13. CAPITAUX PROPRES
6.13.1. Titres d'autocontrôle
6.13.2. Subventions d'investissement
6.13.3. Paiements en actions
6.14. DETTES FINANCIERES
6.15. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS
6.16. PROVISIONS
6.17. FOURNISSEURS
6.18. IMPOTS
6.18.1. Impôts courants
6.18.2. Impôts différés
6.18.3. Régime SIIC
6.19. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES
6.20. REVENUS LOCATIFS
6.21. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES
6.22. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES
6.23. RESULTAT PAR ACTION
6.24. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS
6.25. SECTEURS OPERATIONNELS
6.26. GESTION DES RISQUES
6.26.1. Risque de marché
6.26.2. Risque de contrepartie
6.26.3. Risques de liquidité et de crédit

6.26.4. Risque de taux .....
6.26.5. Risque de marché actions .....
6.26.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine .....
6.26.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC .....

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....

8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....

9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....

10. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....

10.1. IMMOBILISATIONS EN COURS – JUSTE VALEUR .....
10.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....
10.3. HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS .....
10.4. RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES .....
10.5. LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR .....

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET .....

12. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS .....

13. CREANCES CLIENTS .....

14. AUTRES ACTIFS COURANTS .....

15. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE .....

16. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES .....

17. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....

17.1. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL .....
17.2. DIVIDENDE VERSE .....
17.3. ACTIONS D'AUTOCONTROLE .....
17.4. ACTIONS GRATUITES .....

18. DETTES FINANCIERES .....

18.1. VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES .....
18.2. ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE .....
18.3. ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT .....
18.4. ENDETTEMENT FINANCIER NET .....

19. DEPOTS DE GARANTIE .....

20. PROVISIONS .....

21. DETTE D'IMPOT .....

22. AUTRES PASSIFS COURANTS .....

23. REVENUS NETS DES IMMEUBLES .....

24. COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET .....

25. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS .....

26. RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT .....

27. RESULTAT PAR ACTION .....

28. DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....

29. ENGAGEMENTS HORS BILAN .....

30. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....

31. EFFECTIFS .....

32. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....

1. Informations générales

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

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

La Société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B, depuis le 25 juin 2007.

2. Faits caractéristiques

En mars 2014, la société a fait l'acquisition d'une plateforme HQE d'une surface de 46.800 m² située à Saint Bonnet les Oules, près de St Etienne (42).

En juin 2014, la société a également livré une extension de 7.000 m² de sa plateforme située à Croissy Beaubourg (77), qui passe ainsi de 30.000 à 37.000 m².

En juillet 2014, la société a cédé sa messagerie de 9.300 m² située à Longvic, près de Dijon.

En décembre 2014, la société a fait l'acquisition de trois messageries régionales situées à Toulouse, Nantes et Nancy.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2014, ont été arrêtés par le Directoire le 20 janvier 2015.

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

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2014 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2014, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2014 sont les suivantes :

- **IFRS 10 :** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11 :** Partenariats
- **IFRS 12 :** Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- **IAS 27R :** Etats financiers individuels
- **IAS 28R :** Participations dans les entreprises associées et des coentreprises
- **Amendements IFRS 10, IFRS 11, et IFRS 12 :** Modalités de transition
- **Amendements IFRS 10, IFRS 12, et IAS27 :** Entités d'investissement
- **Amendement IAS 32 :** Instruments financiers : Présentation compensation d'actifs et de passifs financiers
- **Amendement IAS 36 :** Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- **Amendement IAS 39 :** Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Application de l'IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1er janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

5. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- l'analyse des contrats de location et les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1 Méthodes de consolidation

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

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

6.2 Période de consolidation

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

6.3 Opérations réciproques

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

6.4 Regroupements d'entreprises

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

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

6.5 Immobilisations incorporelles

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

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

6.6 Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

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

L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

6.6.1. Méthodologie

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

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

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.6.2. Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ci-après.

Paramètres principaux	**Niveau**
Entrepôts	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2
Bureaux	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2

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

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est

inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

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

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

6.8 Immobilisations corporelles

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

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

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

6.9 Immeubles de placement en cours

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

6.10 Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

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

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

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

6.11 Créances clients et autres débiteurs

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

6.12 Actifs financiers

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

6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

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

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

Le Groupe n'a pas de tels placements au 31 décembre 2014.

6.12.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

Le Groupe n'a pas de tels placements au 31 décembre 2014.

6.12.3. Prêts et créances

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

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

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

6.12.4. Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

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

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

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

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,…) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2014 n'a pas eu d'impact significatif.

Les dérivés sont classés au bilan en fonction de leur date de maturité.

6.12.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

6.12.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

6.12.7 Actifs destinés à être cédés

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

6.13 Capitaux propres

6.13.1. Titres d'autocontrôle

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

6.13.2. Subventions d'investissement

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

6.13.3. Paiements en actions

Au cours de sa séance du 31 janvier 2012, le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2011 et portant sur 35 800 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire. Au 31 décembre 2014, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et définitivement acquises en 2014 est de 35 800 actions.

Au cours de sa séance du 18 janvier 2013, le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2012 et portant sur 43 855 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire. Au 31 décembre 2014, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et pouvant être acquises est de 36 750 actions.

Au cours de sa séance du 21 janvier 2014, le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2013 et portant sur 16 800 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire. Au 31 décembre 2014, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et pouvant être acquises est de 14 400 actions.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

6.14 Dettes financières

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

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

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

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

6.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.16 Provisions

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.17 Fournisseurs

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

6.18 Impôts

6.18.1. Impôts courants

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

6.18.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 33,33%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Le Groupe n'a comptabilisé aucun impôt différé au 31 décembre 2014.

6.18.3. Régime SIIC

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

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

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. A compter de l'exercice 2013, les taux de ces obligations de distribution sont passés respectivement de 85% à 95% et de 50% à 60%. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché règlementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au

taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable sur quatre ans en quatre versements d'égal montant.

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

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

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

6.19 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.20 Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

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

6.21 Produits et charges locatives

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

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

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

6.22 Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

6.23 Résultat par action

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

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

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

6.24 Présentation des états financiers

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

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

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

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

6.25 Secteurs opérationnels

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

Le patrimoine est composé de bases logistiques implantées sur le territoire français hormis un immeuble de bureaux qui représentent sensiblement moins de 2% des loyers et de la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

6.26 Gestion des risques

6.26.1 Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction sur lequel les loyers sont généralement indexés lors de la conclusion des baux. Afin de limiter la sensibilité des loyers à cet indice, la société a mis en place, dans la plupart de ses baux, des systèmes de « tunnel » bornant l'évolution annuelle minimale et maximale des loyers. La capacité de la Société à augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché.

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

6.26.2. Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

6.26.3. Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques de la société (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance nulle à ce jour, financement par un endettement à moyen / long terme et majoritairement à taux fixe) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard de la trésorerie dont dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ces opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

6.26.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 11, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à 31%.

6.26.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 17.3)

6.26.6 Risque lié à l'évaluation du patrimoine

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

Le marché logistique français a connu en 2014 un fort ralentissement, avec un recul des demandes placées d'environ 20% malgré un maintien des demandes exprimées, notamment en Ile de France. Le marché reste cependant particulièrement favorable à l'investissement avec une surabondance de capitaux et un coût de l'argent au plus bas. Les taux de rendement locatif entament une lente compression au cours de l'année 2014, entrainant ainsi une très faible variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Cependant, il reste important de noter que la société n'est soumise à aucune obligation de respect de ratios ou covenants liés à la valorisation du patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre de plus de 90% des contrats de prêts qui ont été contractés.

6.26.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2014	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2013
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%

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

8. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2013	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2014
Valeur brute (logiciels)	15	6	-7	14
Amortissements	-15	-1	7	-8
Valeur nette		**5**		**5**

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2013	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2014
Agencements et matériel de bureau	692	151	-46	797
Amortissements	-531	-52	40	-543
Valeur nette	**162**	**98**	**-6**	**253**

10. Immeubles de placement

10.1 Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2013	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2014
Valeur des constructions en cours	14 334	210	-2 709		11 836

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue, augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

Au 31 décembre 2014, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette.

10.2 Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2014	Immeubles de placement 31.12.13
Valeur à l'ouverture	**839 480**	**753 485**
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	42 050	
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	2 587	22 727
Travaux et constructions sur biens en propriété	4 666	19 635
Subvention reçues	38	
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement	9 465	45 734
Travaux non refinancés en location-financement	3 069	
Acquisitions d'immeubles en location-financement		
Juste valeur des immeubles vendus	-3 420	-11 899
Reclassement en actif destiné à être cédé		11 899
Variation de juste valeur	4 455	-2 102
Valeur à la clôture	**902 390**	**839 480**

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par des experts indépendants reste relativement stable et s'élève à 7,65% au 31 décembre 2014.

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

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 6,2%

- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 7 %

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2014	Immeubles de placement 31.12.13
J.V des immeubles de placement en propriété	364 457	314 499
J.V des immeubles en location-financement	537 933	524 981
Total	**902 390**	**839 480**

10.3 Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2014	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	889 800		889 800
Immeubles à usage de bureaux	12 590		12 590
Total	**902 390**		**902 390**

Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	**853 814**
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	4 455
Acquisitions d'immeubles et travaux	59 339
Immeubles destinés à la vente	
Subventions annulées	38
Cessions d'immeubles	-3 420
Transferts vers ou depuis le niveau 3	
Valeur à la clôture	**914 226**
Dont immobilisations en cours	**11 836**
Dont Immeubles de placement	**902 390**

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par les experts indépendants sont les suivantes (13 actifs sur les 45 actifs du patrimoine ne sont pas pris en compte du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques, messagerie, bureaux, baux à construction sur Autorisation d'Occupation Temporaire et locaux vacants) :

Ile de France - 20 actifs							
Valeurs	Loyer € / m² / an	Valeur locative € / m² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (13 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	78,00 €	67,00 €	6,47%	8,57%	9,40%	8,69%	9,29%
Les plus basses	42,00 €	39,00 €	5,57%	6,77%	7,25%	6,45%	6,83%
Moyenne	**54,00 €**	**50,00 €**	**6,17%**	**7,72%**	**7,88%**	**7,33%**	**7,70%**

Région centre - 3 actifs							
Valeurs	Loyer € / m² / an	Valeur locative € / m² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	42,00 €	42,00 €		9,17%	9,50%	8,28%	8,85%
Les plus basses	35,00 €	35,00 €	5,77%	7,57%	7,75%	4,66%	5,00%
Moyenne	**37,00 €**	**38,00 €**	**5,77%**	**8,56%**	**8,58%**	**6,46%**	**6,91%**

Rhône Alpes / Bourgogne - 5 actifs							
Valeurs	Loyer € / m² / an	Valeur locative € / m² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (4 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	79,00 €	48,00 €	7,10%	8,92%	9,00%	9,96%	10,60%
Les plus basses	43,00 €	40,00 €	3,77%	7,07%	7,00%	7,59%	7,73%
Moyenne	**54,00 €**	**44,00 €**	**5,86%**	**8,00%**	**7,99%**	**8,34%**	**8,84%**

Région Nord - 2 actifs							
Valeurs	Loyer € / m² / an	Valeur locative € / m² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (5 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	45,00 €	49,00 €	7,07%	8,57%	8,30%	7,42%	7,55%
Les plus basses	41,00 €	40,00 €	6,82%	8,32%	8,00%	5,95%	6,06%
Moyenne	**42,00 €**	**45,00 €**	**6,95%**	**8,45%**	**8,15%**	**6,68%**	**6,81%**

Le reste - 2 actifs diffus							
Valeurs	Loyer € / m² / an	Valeur locative € / m² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (5 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	42,00 €	41,00 €		8,47%	8,50%	7,66%	8,18%
Les plus basses	42,00 €	41,00 €	5,80%	7,77%	8,50%	7,00%	7,12%
Moyenne	**42,00 €**	**41,00 €**	**5,80%**	**8,12%**	**8,50%**	**7,33%**	**7,65%**

10.4 Résultat de cession des immeubles

(En milliers d'euros)	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2014	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2013
Prix de cession des immeubles vendus	3 642	12 200
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-3 420	-11 899
Frais de cession et investissements	-127	-286
Total des résultats de cession	**95**	**15**

10.5 Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	67 326	232 130	74 155	373 611

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2014	Juste valeur au 31.12.2013	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat
Swaps de taux, payeur fixe	-17 169	-11 589	-5 580	-5 184	-396
Caps et tunnels	-3 459	-2 462	-997	-918	-79
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-20 628	-14 051	-6 578	-6 102	-475
Dont contrepartie fonds propres	-19 833	-13 731	-6 102		
Dont contrepartie résultat	-796	-320	-475		

	Montant au 31.12.2014			Montant au 31.12.2013		
(En milliers d'euros)	**Fixe**	**Variable couvert**	**Variable non couvert**	**Fixe**	**Variable couvert**	**Variable non couvert**
Emprunts	95 500	79 284	129 643	100 410	81 721	122 525
Dette Location financement	39 955	152 550	165 759	42 529	167 350	165 716
Swap Macro		71 642	-71 642		78 539	-78 539
Dettes Financières	**135 455**	**303 476**	**223 760**	**142 939**	**327 610**	**209 702**
Total	**662 691**			**680 251**		

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts.

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

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

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

Liste des couvertures déjà souscrites au 1er janvier 2014 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	31.12.2014	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 1	21 357	16 626	taux fixe contre taux variable	2,33%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 2 (terminé sur l'exercice)	9 009	0	taux fixe contre taux variable	2,55%	Euribor 3 mois	2009-2014
Swap 3	34 850	28 459	taux fixe contre taux variable	2,395%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 4	13 157	10 673	taux fixe contre taux variable	2,340%	Euribor 3 mois	2012-2019
Swap macro	99 546	71 642	taux fixe contre taux variable	2,365%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 5	39 602	34 134	taux fixe contre taux variable	1,98%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 6	18 430	17 094	taux fixe contre taux variable	2,29%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 7	4 775	4 275	taux fixe contre taux variable	2,300%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 8	7 143	6 174	taux fixe contre taux variable	2,050%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 9	7 600	6 776	taux fixe contre taux variable	2,245%	Euribor 3 mois	2012-2018
Swap 10	8 651	7 835	taux fixe contre taux variable	2,230%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 11	11 294	9 850	taux fixe contre taux variable	1,800%	Euribor 3 mois	2012-2024
Swap 12 et CAP	21 813	19 480	taux fixe contre taux variable désactivé si Eur>4%	2,900%	Euribor 3 mois	2013-2023
			CAP	5,500%	Euribor 3 mois	2013-2020
Swap 13	5 298	5 022	taux fixe contre taux variable	1,395%	Euribor 3 mois	2013-2023

Swap 14	15 893	15 065	taux fixe contre taux variable	1,395%	Euribor 3 mois	2013-2023
Swap 15	3 348	3 128	taux fixe contre taux variable	1,550%	Euribor 3 mois	2014-2023
Swap 16	47 780	47 242	taux fixe contre taux variable	1,5175%	Euribor 3 mois	2013-2020

Aucun nouvel instrument financier n'a été souscrit sur l'année 2014.

12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2013	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'an	Montant au 31.12.2014
Dépôts et cautionnements versés	1 021	104	-601		524
Avances versées sur immobilisations	799	272	-52		1 019
Autres Prêts	28		-6		22
Total	**1 848**	**376**	**-659**		**1 565**

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2014	Montant au 31.12.2013
Créances clients et comptes rattachés	15 044	21 285
Clients douteux		286
Total brut créances clients	**15 044**	**21 571**
Dépréciation		-239
Total net créances clients	**15 044**	**21 332**

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2015 qui sont produites fin octobre et en novembre 2014.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2014	Montant au 31.12.2013
Créances fiscales et sociales	726	2 253
Autres créances d'exploitation	5 178	8 950
Autres charges constatées d'avance	141	37
Autres actifs courants d'exploitation	**6 045**	**11 240**
Intérêts d'avance sur location financement	217	302
Autres actifs courants financiers	**217**	**302**
Total autres actifs courants	**6 262**	**11 541**

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des provisions sur frais de notaire.

15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2014	Montant au 31.12.2013	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	19 051	64 623	-45 572
Disponibilités	9 640	8 074	1 566
Trésorerie	**28 691**	**72 697**	**-44 005**

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

16. Actifs destinés à être cédés

	Montant au 31.12.2013	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2014
Actifs destinés à être cédés				

17. Capitaux propres consolidés

17.1 Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2014	14 126 328	2	28 252 656	57 224 130
Actions gratuites	35 800	2	71 600	-78 760
Dividende				-11 612 945
Affectation Résultat 31 décembre 2013				
Montant du capital au 31 décembre 2014	**14 162 128**	**2**	**28 324 256**	**45 532 425**

17.2 Dividende versé

(En euros)	31.12.2014	31.12.2013
Dividende net par action en euros	0,82	0,80
Dividende global versé	11 608 288	11 290 726
Impact de l'option du paiement du dividende en actions		
Dividende payé	11 608 288	11 290 726

17.3 Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	67	120	-53	39
Dépréciation				
Valeur nette	67	120	-53	
Nombre de titres d'autocontrôle	3 767	8 896	-5 129	

17.4 Actions gratuites

	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011
Date d'attribution	21/01/2014	18/01/2013	31/01/2012
Nombre de bénéficiaires	9	8	8
Date d'acquisition	21/01/2016	18/01/2015	31/01/2014
Nombre d'actions gratuites	14 400	36 750	35 800
Cours à la date d'attribution	14,9	12,52	12,18
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	0,82	0,8	0,8
Dividende / action attendu année N+2 (en €)	0,85	0,8	0,8
Juste Valeur des actions (en €)	13,23	10,92	10,58
Charge comptabilisée au titre de la période	90 037	163 669	15 782

18. Dettes financières

18.1 Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2013	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2014
Emprunts	226 136		16 892		-21 543	221 485
Emprunt obligataire	65 000					65 000
Location-financement	352 750		5 476		-23 440	334 786
Frais d'émission	-4 478			734		-3 744
Dettes financières non courantes	**639 408**		**22 369**	**734**	**-44 984**	**617 527**
Emprunts	13 520			-17 121	21 543	17 942
Location-financement	22 845			-22 807	23 440	23 478
Intérêts courus emprunts	1 868		2 068	-1 868		2 068
Concours bancaires			93			93
Billet de trésorerie						
Intérêts courus concours bancaires						
Dettes financières courantes	**38 233**		**2 161**	**-41 796**	**44 984**	**43 582**
Emprunt(s) sur actifs destinés à être cédés						
Total dettes financières brutes	**677 641**		**24 530**	**-41 062**		**661 109**

Plus de 90% des emprunts souscrits ne sont pas assortis de covenants.

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

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
  - au 31 décembre 2014 : 235 627 K€
  - au 31 décembre 2013 : 237 255 K€

- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
  - au 31 décembre 2014 : 24 289 K€
  - au 31 décembre 2013 : 25 898 K€

18.2 Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31.12.2013
Emprunts à taux variable (a)	208 927	12 497	52 171	144 258	204 246
Emprunts à taux fixe	95 500	3 407	78 078	14 015	100 410
Dette crédit-bail taux variable (a)	318 309	20 827	90 477	207 005	333 066
Dette crédit-bail taux fixe	39 955	2 651	11 432	25 872	42 529
Frais d'émission	-3 744	-729	-2 228	-787	-4 478
Dettes financières en capital	**658 947**	**38 653**	**229 930**	**390 363**	**675 773**

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 11

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

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'euribor 3 mois aurait un impact de + 1,2 M€ sur le résultat financier de la période.

La part à moins d'un an comprend le capital à rembourser sur les actifs destinés à être cédés.

18.3 Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances de crédit-bail à taux fixe	51 349	4 336	16 977	22 061	7 975
Redevances de crédit-bail à taux variable	371 463	29 991	116 719	177 972	46 780
Total redevances de crédit-bail futures	**422 812**	**34 327**	**133 696**	**200 033**	**54 755**

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

18.4 Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013	Variation
Dette financière brute	661 109	677 641	-16 532
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-28 691	-72 697	44 006
Endettement financier net	**632 418**	**604 944**	**27 474**

19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2014	Montant au 31.12.2013	Variation
Dépôts de garantie locataires	7 099	6 414	685

20. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour charges courantes	172		-155		17
Provisions pour risques non courants	193		-193		
Provisions risques et charges	**365**		**-348**		**17**
Dont provisions utilisées			**195**		
Dont provisions non utilisées			**153**		

21. Dette d'impôt

Depuis 2011, il n'existe plus d'impôt différé étant donné que toutes les sociétés du groupe ont opté pour le régime SIIC.

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2014	Montant au 31.12.2013
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 937	5 211
Dettes fiscales	3 975	6 406
Dettes sociales	248	249
Autres dettes courantes	301	137
Produits constatés d'avance	18 400	19 512
Total autres passifs courants	**25 861**	**31 514**

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêté.

23. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Revenus locatifs	66 234	61 924
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	**66 234**	**61 924**
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles		
Revenus nets des immeubles	**66 234**	**61 924**

24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Revenus VMP monétaires <3 mois	2	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	645	418
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	**646**	**418**
Intérêts sur emprunts et découverts	-23 751	-21 479
Instruments dérivés	-475	-277
Frais d'émission emprunt	-734	-464
Résultat des couvertures de taux		
Coût de l'endettement financier brut	**-24 960**	**-22 220**
Coût de l'endettement financier net	**-24 314**	**-21 802**

25. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Pénalités remboursement anticipé des emprunts		2 502
Actualisation Exit tax		4
Autres produits et charges financiers		**2 506**

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Bénéfice avant impôts	41 126	28 740
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	**-13 709**	**-9 580**
Incidence du secteur non taxable	13 709	9 580
Reprise des impôts différés des sociétés SIIC		
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution	-315	-339
Impôt société sur exercices antérieurs		-101
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	**-315**	**-440**

27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31.12.2014	31.12.2013
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	40 810	28 300
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	14 160 068	14 123 132
Actions propres (pondérées)	-6 207	-11 916
Nombre d'actions retenues	14 153 861	14 111 216
Résultat par action (en euros)	**2,88**	**2,01**

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 691	72 697
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-93	
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	**28 598**	**72 697**

29. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		1 092
Cautions reçues des locataires	10 640	10 951
Total engagements actif	**10 640**	**12 043**
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	1 497	3 639
Total engagements passif	**1 497**	**3 639**
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement		3 991

30. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs / Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs / Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières		546				1 019		1 565	1 565
Disponibilités	9 691				19 000			28 691	28 691
Instruments financiers courants et non courants									
Autres actifs						20 948		20 948	20 948
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**9 691**	**546**			**19 000**	**21 967**		**51 204**	**51 204**
Dettes financières non courantes					617 527			617 527	617 527
Instruments financiers courants et non courants	796						19 833	20 628	20 628
Dettes financières courantes					43 582			43 582	43 582
Dettes financières sur actifs destinés à la vente									
Autres passifs						7 460		7 460	7 460
Dépôt de garantie						7 099		7 099	7 099
TOTAL PASSIFS	**796**				**661 109**	**14 559**	**19 833**	**696 296**	**696 296**

31. Relations avec les parties liées

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Salaires	617	482
Jetons de présence	24	29
Rémunération globale	**641**	**511**

Le Directoire est composé d'un membre supplémentaire à compter du 1er septembre 2014.

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

32. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2013	9	4	**13**
Effectif moyen au 31 décembre 2014	11	3	**14**

33. Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture à signaler à la date d'arrêté des comptes.

ARGAN

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 28.397.756 €
Siège Social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
N° Siren : 393 430 608

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2014

EXPONENS Synergie- Audit MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Aux actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ARGAN, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 6.6 « Immeubles de placement – IAS 40 » de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier d'Argan fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2014. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 27 février 2015

Les commissaires aux comptes

E X P O N E N S

Synergie Audit

YVAN CORBIC

M A Z A R S

ODILE COULAUD

2 COMPTES SOCIAUX 2014

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2014	Net au 31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits	13 714	8 218	5 496	
Fonds commercial	4 436 206	272 671	4 163 535	4 169 811
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	54 164 524		54 164 524	51 203 254
Constructions	282 883 551	58 110 399	224 773 153	195 654 863
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	796 510	543 178	253 332	161 524
Immobilisations corporelles en cours	2 801 190		2 801 190	2 901 072
Avances et acomptes	1 019 314		1 019 314	799 061
Immobilisations financières				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 966 140		34 966 140	34 966 140
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	55 821 170		55 821 170	55 951 001
Autres immobilisations financières	524 035		524 035	1 020 557
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	***437 426 354***	***58 934 466***	***378 491 888***	***346 827 282***
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en–cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En–cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	274 586		274 586	11 561
Créances				
Clients et comptes rattachés	13 420 167		13 420 167	22 351 921
Autres créances	2 004 048		2 004 048	4 977 588
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	19 118 766		19 118 766	64 743 765
Disponibilités	8 496 777		8 946 777	7 795 783
Charges constatés d'avance	984 350		984 350	1 037 212
TOTAL ACTIF CIRCULANT	***44 748 694***		***44 748 694***	***100 917 830***
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 243 620		1 243 620	1 586 210
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**483 418 668**	**58 934 466**	**424 484 201**	**449 331 322**

BILAN PASSIF

	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
CAPITAUX PROPRES		
Capital	28 324 256	28 252 656
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	45 532 425	57 224 130
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 832 426	2 825 266
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 657	10 337
Report à nouveau	- 7 038 208	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	***445 649***	***-7 048 545***
Subventions d'investissement	480 033	544 779
Provisions réglementées	591 514	441 762
TOTAL CAPITAUX PROPRES	***71 172 752***	***82 250 385***
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		193 200
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES		***193 200***
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	65 000 000	65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	232 137 337	230 500 337
Emprunts et dettes financières diverses	31 574 847	38 537 614
Avances et commandes reçues sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 775 731	5 086 478
Dettes fiscales et sociales	3 944 508	6 354 535
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	783 445	3 163 556
Autres dettes	228 823	116 102
Produits constatés d'avance	16 866 759	18 129 116
TOTAL DETTES	***353 311 450***	***366 887 737***
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**424 484 201**	**449 331 322**

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2014	31/12/2013
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)	73 326 916	66 993 809
Chiffre d'affaires net **Dont à l'exportation**	**73 326 916**	**66 993 809**
Production stockée		
Production immobilisée	3 260 334	23 014 180
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	3 921 596	10 120 095
Autres produits	32	679
Total des Produits d'exploitation (I)	**80 508 877**	**100 128 763**
Achats de marchandises		
Variations de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stocks		
Autres achats et charges externes (a)	43 414 274	72 916 747
Impôts, taxes et versements assimilés	9 478 713	8 274 859
Salaires et traitements	1 279 231	1 192 980
Charges sociales	590 033	643 608
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements	12 452 716	9 915 285
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		6 125 282
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		238 752
– Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	472 314	28 932
Total des charges d'exploitation (II)	**67 687 282**	**99 336 445**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**12 821 596**	**792 318**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits de participation	1 700 000	1 200 000
Produits d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	981 263	1 026 361
Autres intérêts et produits assimilés	820 812	620 837
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		1 544 705
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	40 715	33 938
Total produits financiers (V)	**3 542 790**	**4 425 841**
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	14 946 544	11 715 832
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total charges financières (VI)	**14 946 544**	**11 715 832**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-11 403 754**	**-7 289 991**
RESULTAT COURANT avant Impôt (I-II+III-IV+V-VI)	**1 417 841**	**-6 497 673**

COMPTE DE RESULTAT (suite)

	31/12/2014	31/12/2013
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	74 336	15 987
Sur opérations en capital	3 672 933	37 915
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**3 747 269**	**53 902**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	346 000	8 300
Sur opérations en capital	3 908 254	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	149 752	156 483
Total charges exceptionnelles (VIII)	**4 404 006**	**164 783**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**- 656 737**	**- 110 881**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	315 455	439 990
Total des produits (I+III+V+VII)	**87 798 936**	**104 608 505**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**87 353 287**	**111 657 050**
BENEFICE OU PERTE	**445 649**	**-7 048 545**
(a)Y compris :		
– Redevances de crédit–bail mobilier		
– Redevances de crédit–bail immobilier	33 024 730	34 459 808

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2014, dont le total est de 424 484 201 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 445 649 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.
Les notes ou tableaux ci–après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2014 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre2014.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
– continuité de l'exploitation,
– permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
– indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation des biens immobiliers sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :
* VRD : 30 ans
* Clos couvert : 15 et 30 ans
* Equipements : 10 et 20 ans
* Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
* Matériel de transport : 5 ans
* Matériel de bureau : 3 à 5 ans
* Matériel informatique : 3 ans
* Mobilier : 10 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.
L'entreprise a choisi de ne pas constater d'amortissement dérogatoire lors de l'acquisition d'un bien précédemment en CBI sur la partie du prix de revient fiscal de l'immeuble correspondant à la base d'exit tax payée lors de l'entrée en régime SIIC.

Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus.

Le portefeuille immobilier détenu par Argan et sa filiale est évalué semestriellement par des experts indépendants.
Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004).
Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).
La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été privilégiée, compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.
Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.
La société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers ou ses titres de participation, dès lors que la valeur d'inventaire (réévaluée par référence à la valeur d'expertise des actifs immobiliers) s'avère être inférieure à la valeur nette comptable et au mali technique.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de SICAV de trésorerie et de placements à terme. La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres type Sicav.

Frais d'émission des emprunts

La société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC n°2006-A du 7 juin 2006.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Encours

Les en-cours de maîtrise d'oeuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

Impôts

La société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Identité société mère consolidante

Société : ARGAN
Forme : Société Anonyme
Capital de : 28.324.256 euros
Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine
SIRET : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable :

En mars 2014, la société a fait l'acquisition d'une plateforme HQE d'une surface de 46.800 m² située à Saint Bonnet les Oules, près de Saint Etienne (42).

En juillet 2014, la société a cédé sa messagerie de 9.300 m² située à Longvic, près de Dijon.

En décembre 2014, la société a fait l'acquisition de trois messageries régionales situées à Toulouse, Nantes et Nancy.

.

NOTES SUR LE BILAN

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
– Frais d'établissement et de développement				
– Fonds commercial	4 622 551		186 345	4 436 206
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	14 524	6 000	6 810	13 714
Immobilisations incorporelles	**4 637 076**	**6 000**	**193 155**	**4 449 921**
– Terrains	51 203 254	3 559 120	597 850	54 164 524
– Constructions sur sol propre	220 381 512	38 732 788	4 038 375	255 075 926
– Constructions sur sol d'autrui	24 761 361	3 046 264		27 807 626
– Installations générales, agencements et aménagt const.				
– Installations techniques, matériel et outillage				
– Installations générales, agencements et aménagements divers	236 759	70 709	4 724	302 743
– Matériel de transport	362 058	54 789	29 566	387 281
– Matériel de bureau et informatique, mobilier	93 388	25 267	12 170	106 486
– Emballages récupérables et divers				
– Immobilisations corporelles en cours	2 901 072	2 259 230	2 359 113	2 801 190
– Avances et acomptes	799 061	272 000	51 747	1 019 314
Immobilisations corporelles	**300 738 465**	**48 020 167**	**7 093 544**	**341 665 089**
– Participations évaluées par mise en equ.				
– Autres participations	34 966 140			34 966 140
– Autres titres immobilisés				
– Prêts et autres immobilisations financières	56 971 557	4 004 498	4 630 850	56 345 205
Immobilisations financières	**91 937 697**	**4 004 498**	**4 630 850**	**91 311 345**
ACTIF IMMOBILISE	**397 313 238**	**52 030 666**	**11 917 550**	**437 426 354**

Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

	31/12/2014
Éléments achetés	
Éléments réévalués	
Éléments reçus en apport	904 404
Total	**904 404**

Le mali technique inscrit en immobilisations incorporelles est déprécié à hauteur de 272 671,09 €.

Une cession d'immeuble sur l'exercice a donné lieu à la sortie d'un mali technique attaché pour un montant de 180 069,01 €, ce mali était déprécié, la dépréciation a été reprise au résultat pour un montant de 180 069,01 €

Un projet a été abandonné sur l'exercice. Le mali technique attaché pour un montant de 6 276,16 € a été inscrit en charges exceptionnelles.

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50%)				
SARL IMMOCBI 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 000 000	26 869 545	100,00	821 660
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50%)	34 966 140	34 966 140		24 289 976	1 700 000
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises - Autres filiales étrangères - Autres participations françaises -Autres participations étrangères					

NOTES SUR LE BILAN

Amortissement des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
– Autres postes d'immobilisations incorporelles	14 524	504	6 810	8 218
Immobilisations incorporelles	**14 524**	**504**	**6 810**	**8 218**
– Constructions sur sol propre	40 746 141	10 928 614	1 041 944	50 632 812
– Constructions sur sol d'autrui	2 304 160	1 128 580		3 432 740
– Installations générales, agencements et aménagt const.				
– Installations techniques, matériel et outillage				
– Installations générales, agencements aménagements divers	125 102	32 241	4 724	152 618
– Matériel de transport	345 880	9 153	23 037	331 996
– Matériel de bureau et informatique, mobilier	59 699	11 034	12 170	58 564
Immobilisations corporelles	**43 580 982**	**12 109 622**	**1 081 875**	**54 608 730**
ACTIF IMMOBILISE	**43 595 506**	**12 110 126**	**1 088 685**	**54 616 948**

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 72 753 770 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	55 821 170	4 420 858	51 400 312
Autres	524 035		524 035
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	13 420 167	13 420 167	
Autres	2 004 048	2 004 048	
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	984 350	984 350	
Total	**72 753 770**	**20 829 423**	**51 924 347**
Prêts accordés en cours d'exercice	3 900 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 029 831		

Produits à recevoir

	Montant
Clients Factures A Etablir	935 655
Fournisseurs Avoirs A Recevoir	32 055
Produits A Recevoir	274 653
Intérêts courus s/valeurs mobilières	286
Banque – Interêts Courus A Recevoir	637 064
Total	**1 879 713**

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 28 324 256,00 euros décomposé en 14 162 128 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	14 126 328	2,00
Titres émis pendant l'exercice	35 800	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	14 162 128	2,00

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	441 762	149 752		591 514
Implantations à l'étranger				
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	**441 762**	**149 752**		**591 514**
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		149 752		

NOTES SUR LE BILAN

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	193 200		193 200		
Total	**193 200**		**193 200**		
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation			193 200		
Financières					
Exceptionnelles					

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 353 311 450 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	65 000 000		65 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
– à 1 an au maximum à l'origine	93 270	93 270		
– à plus de 1 an à l'origine	232 044 067	15 946 929	59 271 594	156 825 544
Emprunts et dettes financières divers (*)	31 574 847	1 437 647	2 864 102	27 273 098
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 775 731	2 775 731		
Dettes fiscales et sociales	3 944 508	3 944 508		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	783 445	783 445		
Autres dettes (**)	228 823	228 823		
Produits constatés d'avance	16 866 759	15 720 492	1 096 400	49 866
Total	**353 311 450**	**40 930 845**	**128 232 096**	**184 148 508**
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	19 818 214			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	25 237 229			
(**) Dont envers les groupes et associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs Factures Non Parvenues	1 923 823
Fournisseurs D' Immo. Fnp	210 103
Interets Courus Sur Emprunts	2 014 864
Prov Conges Payes	73 917
Personnel – Autres Charges A Payer	3 290
Prov Charges S/Cp	34 741
Autres Charges Sociales A Payer	1 382
Etat – Provisions Diverses	112 065
Etat – Provision Organic Sur Ca	117 636
Etat – Provision Tvts	5 892
Etat – Taxes Fpc + Apprentissage	17 938
Effort de logement CAP	2 129
Clients Avoirs A Etablir	225 105
Total	**4 742 885**

NOTES SUR LE BILAN

Autres informations

Eléments concernant les entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	34 966 140	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Total Immobilisations	**34 966 140**	
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit appelé, non versé		
Total Créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	23 026 842	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total Dettes	**23 026 842**	

NOTES SUR LE BILAN

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges Constatees D Avance	883 144	101 206	
Total	**883 144**	**101 206**	

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits Constates D Avance	15 384 098	24 316	
Pca Etalement Surloyer Ferrieres	286 759		
Pca Etalement Surloyer Cahors	101 452		
Pca Etalement Surloyer Rouvignies	1 070 133		
Total	**16 842 442**	**24 316**	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
CAPITAL	28 252 656	71 600		28 324 256
PRIMES D'EMISSION	57 224 130		- 11 691 705	45 532 425
PRIMES DE FUSION	0			0
PRIMES D'APPORT	0			0
RESERVE LEGALE	2 825 266	7 160		2 832 426
AUTRES RESERVES	10 337	11 617 602	- 11 623 282	4 657
REPORT A NOUVEAU			- 7 038 208	- 7 038 208
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)		445 649		445 649
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	-7 048 545	7 048 545		0
	81 263 844	19 190 556	- 30 353 195	70 101 205

L'assemblée générale mixte du 27 mars 2014 a :

-affecté la perte de l'exercice 2013 en autres réserves et en report à nouveau,
-décidé le prélèvement de 11.612.944,96 euros sur le compte prime d'émission pour l'affecter en autre réserve disponible,
-décidé la distribution d'un dividende de 0,82 €/action, soit 11.608.288,18 euros.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2014, la société ARGAN détient 3 767 actions d'autocontrôle soit moins de 0,03 % du capital.
La valeur des actions est de 67.372 € et aucune dépréciation n'a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché.
Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 32.966 achats et 38.095 ventes.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2 % du capital social.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 2 ans.
L'attribution des actions est assujettie à des critères de performance individuelle et collective.

Au titre de l'exercice 2011, 35 800 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 31 janvier 2014 a constaté l'augmentation de capital. La contribution patronale versée à cette occasion s'élève à 66.679 €
Au titre de l'exercice 2012, 36 750 actions gratuites seront à attribuer. Au titre de l'exercice 2013, 14 400 actions gratuites seront à attribuer. Compte tenu qu'il s'agit d'actions à émettre, aucune charge n'a été comptabilisée dans les comptes sociaux 2014 à ce titre.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2014
Loyers	62 888 277
Redevance de gestion	141 660
Refacturation des charges	10 068 587
Maitrise d'ouvrage	166 657
Redevance pour cautionnement	61 735
TOTAL	**73 326 916**

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes :

- Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 69 757 euros
- Montant comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels : 6 500 euros

Parties liées :

Liste des transactions significatives

Transactions effectuées avec des parties liées conclues aux conditions normales de marché :

- Montant compris dans les charges financières avec IMMOCBI : 47 933 euros
- Montant compris dans les produits financiers avec IMMOCBI : 1 887 731 euros

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 14 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	10	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	4	
Ouvriers		
Total	**14**	

Informations sur les dirigeants :

- La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 546.663 euros.

- La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 93.846 euros (jetons de présence 23.850 euros + indemnité du président 69.996 euros).

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers :

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	25 785 983
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	431 791 451
Couverture de taux – Swap	*283 995 000*
Couverture de taux – Tunnel	*19 480 000*
Autres engagements donnés	303 475 000
Total	**761 052 434**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

-Les échéances des engagements donnés au cours des exercices sont les suivants :

2015 : 495 k€

2016 : 180 k€

2017 : 420 k€

2018 : 394 k€

2019 : 401 k€

2025 : 23.894 k€

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

-Au titre de l'exercice 2014, la société a effectué des couvertures de taux à travers des swap, des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 4 à 12 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 283.995 k€ (swap) et 19.480 k€ (tunnel) à la clôture de l'exercice 2014.

AUTRES INFORMATIONS

Engagements reçus	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Crédit–Bail	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		**469 559 095**			**469 559 095**
Cumul exercices antérieurs					
Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		91 380 578			91 380 578
Exercice		32 956 775			32 956 775
Redevances payées		**124 337 353**			**124 337 353**
A un an au plus		33 107 536			33 107 536
A plus d'un an et cinq ans au plus		135 789 397			135 789 397
A plus de cinq ans		214 979 288			214 979 288
Redevances restant à payer		**383 876 221**			**383 876 221**
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		47 915 229			47 915 229
Valeur résiduelle		**47 915 229**			**47 915 229**
Montant pris en charge dans l'exercice		**33 024 730**			**33 024 730**

Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Obligations de distribution	
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016
Location	2.275.578	2.161.799	
Plus-values de cession	47.719	28.632	
Dividendes reçus des filiales	1.700.000	1.700.000	
Résultat exonéré avant imputation déficit	**4.023.298**	**3.890.431**	
Déficit SIIC imputé	**2.511.649**		
Résultat exonéré après imputation déficit	**1.511.649**		
Résultat imposable	**- 123.834**		
Résultat comptable	**445.649**		

L'obligation de distribution est égale à 1.511.649 € compte-tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

	Obligations					Obligations à reporter	
	Obligations reportées						
Exercice d'origine Du résultat exonéré	Distribution relative au résultat	Distribution relative aux plus-values	Obligations en N	Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	Distribution relative au résultat	Distribution relative aux plus-values
N - 1			1.093.126	-7.048.545	1.093.126	-	-
N - 2	-	-			-	-	
N - 3	-				-	-	
N - 4	-				-	-	
N - 5	-				-	-	

Suivi du déficit fiscal SIIC :

Exercice 31/12/2009	:	11 501 455 €
Exercice 31/12/2010	:	- 2 946 820 €
Exercice 31/12/2011	:	3 497 325 €
Exercice 31/12/2012	:	- 1 060 654 €
Exercice 31/12/2013	:	- 2 093 125 €
		8 898 181 €
Déficit imputé en 2014	:	- 2 511 649 €
Déficit fiscal reportable Au 31/12/2014		6 386 532 €

ARGAN

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 28.397.756 €
Siège Social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
N° Siren : 393 430 608

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

EXPONENS Synergie- Audit MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ARGAN SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note « Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participations et des immeubles de la société.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 27 février 2015

Les commissaires aux comptes

E X P O N E N S
Synergie Audit

YVAN CORBIC

M A Z A R S

ODILE COULAUD

ARGAN

Siège Social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 28.397.756 €
N° Siren : 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la société ARGAN SA

Exercice clos le 31 décembre 2014

EXPONENS Synergie - Audit MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la société ARGAN

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ARGAN SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Conclusion sans observation sur les informations sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Paris et Courbevoie, le 27 février 2015

Les commissaires aux comptes

E X P O N E N S
Synergie - Audit

YVAN CORBIC

M A Z A R S

ODILE COULAUD

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 28.397.756 €
Siège Social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
N° Siren : 393 430 608

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2014

EXPONENS Synergie- Audit MAZARS

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article R. 225-86 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris et Courbevoie, le 27 février 2015

Les commissaires aux comptes

E X P O N E N S
Synergie - Audit

YVAN CORBIC

M A Z A R S

ODILE COULAUD

3 – ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2014

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2014	EX. 31/12/2013	EX. 31/12/2012	EX. 31/12/2011	EX. 31/12/2010
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social……	28 324 256	28 252 656	28 179 756	27 425 444	20 273 028
Nombre d'actions ordinaires existantes……	14 162 128	14 126 328	14 089 878	13 712 722	10 136 514
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes……..	73 326 916	66 993 809	51 935 134	40 188 983	29 227 961
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions……	10 358 690	8 336 013	3 892 301	4 461 968	3 588 712
Impôts sur les bénéfices……..	315 455	439 990	0	0	75 052
Participation des salariés due au titre de l'exercice……	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions……	445 649	-7 048 545	-2 728 061	-3 570 401	3 041 278
Résultat distribué ……	*12 069 046	11 608 288	11 290 726	10 954 902	7 601 711
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions……	0,71	0,56	0,28	0,33	0,35
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions……	0,03	-0,50	-0,19	-0,26	0,30
Dividende attribué à chaque action……	0,85	0,82	0,80	0,80	0,75
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice……	14	13	13	13	13
Montant de la masse salariale de l'exercice……	1 279 231	1 192 980	1 230 820	1 414 967	1 162 921
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)……	590 033	643 608	528 960	611 874	431 534

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

QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Informations à caractère général

Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « **ARGAN** ».

Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 393 430 608.

Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 30 Décembre 1993 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans (99) expirant le 30 Décembre 2092.

Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 10, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine (téléphone : 01.47.47.05.46).
La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et a été transformée en société par actions simplifiée le 16 décembre 1999.
Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance le 17 avril 2003.
La Société est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Historique du capital de la Société

La Société a été créée le 30 décembre 1993 sous la dénomination « ARGAN », avec un capital de 60.979,61 euros (400.000 F) par Monsieur Jean-Claude Le Lan, actuel Président de Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999 a décidé de convertir le capital social en euros par conversion de la valeur nominale et d'augmenter le capital d'une somme de 3.020,40 euros au moyen de l'élévation de la valeur nominale des parts sociales et par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2000, le capital social a été porté à la somme de 700.000 Euros par voie d'une augmentation de capital en nature d'un montant de 230.784 Euros et d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'apport d'un montant de 405.216 Euros libérés en totalité.

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2005, le capital social a été porté à la somme de 3.062.500 Euros par voie d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la réserve ordinaire d'un montant de 2.362.500 Euros libérés en totalité.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de diviser le capital social en 1.531.250 actions avec une valeur nominale de deux euros (€ 2) chacune. Par ailleurs, dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de porter le capital social à la somme de 15.000.000 euros par voie (i) d'augmentation de capital d'un montant de 2.590.000 euros dans le cadre de la fusion-absorption par la société ARGAN de la société IMMOFINANCE et (ii) d'augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion résultant de la fusion-absorption susmentionnée pour un montant de 9.347.500 euros, libérés en totalité.

Dans sa décision en date du 19 juin 2007, le Directoire, en vertu d'une délégation de compétence lui ayant été délivrée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2007 dans sa 8ème résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 Mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.
L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358 356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13ème et 16ème résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 Mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mars 2011 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1ère résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1er Février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13ème résolution) et du 30 Mars 2011 (11ème résolution), a 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.

Par décision en date du 31 janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13ème résolution) et du 28 mars 2013 (8ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 324 256 euros.

2. Capital social et statuts

2.1 Statuts

Objet social (article 3)

La société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- A titre principal l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- à titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative.

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

Assemblée générales

Convocation (article 32)

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou, à défaut, par le Conseil de surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, soit par toute personnes habilitées par les dispositions législatives ou réglementaires à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblée Générales sont convoquées et délibèrent selon les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Ordre du jour (article 33)

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité de capital social prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L.225-120 du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée devront être adressées au siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34)

Conformément aux dispositions prévues par l'article 136 du Décret du 23 mars 1967 (modifié par le Décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006), il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à 0 heure ,heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteurs tenus par l'intermédiaire habilité.
Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.
Un actionnaire peut se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès verbaux (article 35)

Une feuille de présence, comportant toute les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou en son absence par le Vice Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. A ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et

réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Quorum – Vote (article 36)

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Le vote s'exprime à main levée ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

Assemblée Générale Ordinaire (article 37)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du Directoire et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.
Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, ou représentés ou votant par correspondance.

Assemblée Générale Extraordinaire (article 38)

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile, ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, ou votant par correspondance ou représentés.

Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

Assemblées spéciales (article 39)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire

ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée.

Les convocations et délibérations des assemblées spéciales sont réalisées dans les conditions législatives et réglementaires applicables.

2.2 Capital social (article 7)

Au 31 Décembre 2014, le capital social est fixé à la somme de VINGT HUIT MILLIONS TROIS CENT VINGT QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE SIX EUROS (28 324 256 €).

Il est divisé en QUATORZE MILLIONS CENT SOIXANTE DEUX MILLE CENT VINGT HUIT (14 162 128) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement.

Modification du capital social (article 8)

Augmentation du capital social (article 8 -1)

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est, sur le rapport du Directoire, seule compétente pour décider l'augmentation du capital. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le capital social peut être augmenté soit par l'émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux actionnaires, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Libération des actions (article 8-2)

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission. Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec les créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois, sur décision du Directoire, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Réduction du capital (article 8-3)

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Directoire tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en Société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Amortissement du capital (article 8-4)

Le capital peut être amorti dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Les actions amorties sont dites actions de jouissance ; elles perdent à concurrence de l'amortissement réalisé, le droit à toute répartition ou tout remboursement sur la valeur nominale des titres mais conservent leurs autres droits.

Forme des actions (article 9)

Identification des actionnaires (article 9-1)

1. Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de leurs titulaires. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. La propriété des actions résulte de leur inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

3. En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les règlements en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de comptes

sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal de grande instance statuant en référé.

Les renseignements obtenus par la Société ne peuvent être cédés par celle-ci, même à titre gratuit, sous peine des sanctions pénales prévues à l'article 226-13 du Code pénal.

L'intermédiaire inscrit pour le compte d'un propriétaire de titres sous la forme nominative n'ayant pas son domicile sur le territoire français est tenu de révéler dans les conditions, notamment de délai, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs de titres, au porteur ou sous la forme nominative, dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues ci-dessus.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10% du capital de la société (entendu comme la détention de 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 43 des statuts). Dans le cas où un tel actionnaire se déclarerait être un Actionnaire à Prélèvement, il devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce inscrivent de même l'intégralité des actions qu'elles détiennent au nominatif. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet de conseil fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10% du capital de la société devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Déclaration de franchissement de seuils (article 9-2)

Outre l'obligation d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote en application des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions, de droits de vote ou titres émis en représentation d'actions correspondant à 2% du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette obligation de déclaration viendra à s'appliquer dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2% sera atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5%.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus et de celles du 6ème alinéa du paragraphe 3 du présent article 9, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

Droits et obligations attachés aux actions (article 12)

1. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicable et par les présents statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.
Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions de l'Assemblée Générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans l'administration de la Société ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

3. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions isolées ou inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, d'achat ou de la vente du nombre d'actions requis.

3. Affectation et répartition des bénéfices (article 43)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, il est prélevé 5% pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires ou les statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les fonds propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que les dispositions législatives et réglementaires ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de

20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un «Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10% ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créditeurs vis-à-vis de la société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au sixième alinéa du paragraphe 3 de l'article 9 ci -dessus, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

4. Délégations de compétence en vigueur

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

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 28 mars 2013	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 28 mars 2013
16ème	Délégation de pouvoir au Directoire afin d'attribuer gratuitement des actions	2 % du capital social	trente-huit (38) mois

4.2) Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 27 Mars 2015 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 27 mars 2015	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 27 mars 2015
11ème	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	6 000 000 €	dix-huit (18) mois

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 mars 2015	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 27 mars 2015
12ème	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15 000 000 €	vingt-six (26) mois
13ème	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec maintien du droit préférentiel de souscription	50 000 000 €	vingt-six (26) mois
14ème	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une d'offre publique d'échange initiée par la Société	50 000 000 €	vingt-six (26) mois

(SUITE)

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 mars 2015	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 27 mars 2015
15ème	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
16ème	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
17ème	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
18ème	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses, en vue de rémunérer des d'apports en nature dans la limite de 10% du capital social	10 % du capital social	vingt-six (26) mois
19ème	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulations d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois
20ème	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	100 000 000 €	

5. Nantissements – Hypothèques

		Obligations garanties			
Sociétés	***Immeuble***	***Nature de l'obligation***	***Capital restant dû*** ***Au 31/12/2014***	***Echéance***	***Sûretés***
IMMO CBI	ST CYR EN VAL (45)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 30/10/2009	8.349 k€	29/10/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI et engagement de non cession des parts
ARGAN	CROISSY BEAUBOURG (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CICOBAIL par acte du 04/12/2009	15.512 k€	03/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 905 000 €
ARGAN	CHAPONNAY (69)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	12.773 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers -Nantissement compte de fonctionnement dédié
IMMO CBI	LOGNES (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par acte du 26/05/2010	23.894 k€	25/05/2025	- Cession des sous loyers - Caution ARGAN (30 810 000 € jusqu'à fin CBI)
ARGAN	CREUZIER LE NEUF (03)	Prêts consentis par CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE et SUD RHONE ALPES et BCMNE par actes du 20/05/2011	15.526 k€	10/07/2026	- Hypothèque jusqu'au 10/07/2027
ARGAN	ASNIERES (92)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 29/09/2010	10.019 k€	28/09/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1 200 000 €
IMMO CBI	CROISSY BEAUBOURG (77)	Prêts consentis par le CREDIT FONCIER DE France par actes des12/10/2005, 04, 29/06/2006, /07/2007 27/05/2010	7.202 k€	12/10/2020	- Cession des sous loyers - Engagement de non cession des parts - PPD et hypothèques (12/10/2021 pour la dernière)
IMMO CBI	CROISSY BEAUBOURG (77)	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 30/05/2011	395 k€	12/07/2015	- Cession des loyers - Caution Argan (555.790 €) - Privilège de prêteur de deniers jusqu'au 12/07/2016
ARGAN	FLEVY (57)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	8.922 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 24/07/2006	13.211 k€	24/01/2022	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 24/01/2023
ARGAN	BAULE (45)	Prêts consentis par BANQUE REGIONALE DE L'OUEST et CREDIT MUTUEL DU CENTRE par actes du 09/10/2006	5.665 k€	10/10/2022	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 10/10/2023
ARGAN	DREUX (28	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 29/05/2007	10.964 k€	10/07/2022	- Privilège de prêteur de deniers jusqu'au 10/07/2023
ARGAN	BRIE COMTE ROBERT (77)	Prêt consenti par la Banque PALATINE par acte du 13/11/2007	4.740 k€	10/07/2023	- Hypothèque jusqu'au 10/07/2024
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 27/03/2009	10.521 k€	09/01/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1 500 000 €
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	1.476 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié

(SUITE)

		Obligations garanties			
Sociétés	***Immeuble***	***Nature de l'obligation***	***Capital restant dû Au 31/12/2014***	***Echéance***	***Sûretés***
ARGAN	BRIARE (45)	Prêts consentis par le CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST et le CREDIT MUTUEL DU CENTRE par actes du 28/05/2008	5.383 k€	10/04/2024	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 10/04/2025
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	6.740 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	BRUGES (33)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	3.851 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	GONESSE (95)	Prêt consenti par HELABA par acte du 11/12/2013	13.479 k€	10/12/2020	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/12//2021 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	GONESSE (95)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 12/06/2009	872 k€	30/09/2016	-Hypothèque en 2ème rang jusqu'au 15/01/2019
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Prêts consentis par le CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE par actes des 20/11/2009 et 31/08/2010	1.927 k€	10/10/2024 et 10/07/2025	- Privilège de prêteur de deniers jusqu'au 10/10/2025 et 10/07/2026
ARGAN	ROYE (80)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par acte du 16/11/2009	20.040 k€	17/06/2025	- Cession des sous loyers
ARGAN	ROISSY EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE par acte du 21/10/2009	10.468 k€	20/10/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 470 000 €
ARGAN	FERRIERES EN BRIE (77)	Prêts consentis par BECM et CIC OUEST par acte du 15/11//2011	17.094 k€	15/11/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 15/11//2027 - Cession des loyers pari passu - Délégation contrat de couverture et nantissement compte de fonctionnement
ARGAN	ST QUENTIN FALLAVIER (38)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 10/03/2010	19.480 k€	10/04/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 5 500 000 €
ARGAN	CHATRES (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE par acte du 24/06/2010	32.687 k€	09/07/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 10 293 511 €
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât A	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC REAL ESTATE par acte du 22/07/2010	41.477 k€	21/07/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Délégation couverture taux - Avance preneur 9 000 000 €
ARGAN	L'HOSPITALET (46)	Prêts consentis par CA (Midi & Aquitaine) par acte du 29/09//2011	8.464 k€	10/10/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/10//2027 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	BONNEUIL SUR MARNE (94)	Prêts consentis par OSEO et BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS par actes du 08/03/2011	10.680 k€	10/04/2026	- Hypothèque en 1er rang pari passu jusqu'au 10/04/2027 - Cession des loyers

(SUITE)

		Obligations garanties			
Sociétés	***Immeuble***	***Nature de l'obligation***	***Capital restant dû Au 31/12/2014***	***Echéance***	***Sûretés***
ARGAN	CHANTELOUP EN BRIE (77)	Prêt consenti par OSEO et CA (Picardie) par actes des 14/09/2011	10.534 k€	10/10/2027	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/10//2028 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par CA (Nord, Val de France, Rhône & Aquitaine) des 13/12/2011 et 17/12/2012	22.107 k€	10/01/2027	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/01//2028 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêt consenti par la Banque Cantonale de Genève par acte du 13/12/2011	2.704 k€	12/10/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 12/10//2027 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par OSEO par acte du 29/11/2011	7.921 k€	10/10/2027	- Hypothèque jusqu'au 10/10//2028 - Cession des loyers
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE par acte du 04/10/2011	12.348 k€	29/03/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 400 000 €
ARGAN	AMBLAINVILLE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR & HSBC par actes des 07/10/2011 et 26/07/2012	13.259 k€	24/05/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 561 000 € - Cession Garantie Société Mère
ARGAN	LONGUEIL SAINTE MARIE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR et OSEO par acte du 30/11/2011	39.328 k€	29/11//2026	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 9 500 000 €
ARGAN	FAUVERNEY (21)	Cession crédit-bail immobilier et avenant consentis par CICOBAIL et SOGEFIMUR par acte du 30/11/2011	19.008 k€	31/12/2023	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 500 000 €
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par OSEO et BCMNE par actes des 03/05/2013	4.927 k€	10/04/2020	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04//2021
ARGAN	FERRIERES EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et NATIOCREDIBAIL par actes des 07/12/2011 ET 20/12/2012	15.970 k€	31/08/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 789 000 €
ARGAN	ROUVIGNIES (60)	Prêts consentis par CA Nord, OSEO et CE Nord par actes des 20/11/2012	24.268 k€	10/10/2027	-Hypothèque pari passu jusqu'au 10/10/2028 - Cession des loyers
ARGAN	MITRY MORY (77)	Crédit-bail immobilier consenti par NATIOCREDIBAIL par acte du 26/07/2012	9.850 k€	25/07/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 € - Dépôt de garantie 600 000 €
ARGAN	WISSOUS (91)	Crédit-bail immobilier consenti par LA BANQUE POSTALE par actes des 17/09/2012 et 29/01/2013	18.568 k€	16/09/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 000 000 €
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât B	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et LA BANQUE POSTALE par acte du 29/03/2013	30.733 k€	28/03/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 6 000 000 €
ARGAN	VILLE EN VERMOIS (54)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 23/12/2014	6.752 k€	10/10/2023	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	ST AIGNAN (44)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	7.000 k€	10/10/2029	- Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10//2030 - Cession des loyers

(SUITE)

		Obligations garanties			
Sociétés	***Immeuble***	***Nature de l'obligation***	***Capital restant dû Au 31/12/2014***	***Echéance***	***Sûretés***
ARGAN	BRUGUIERES (31)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	6.800 k€	10/10/2029	- Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10//2030 - Cession des loyers

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail et prêt participatif) représente un montant de 235,6 M€ soit 68% de leur valeur d'expertise.

6. Pacte d'actionnaires

Le pacte d'actionnaires conclu entre les membres de la famille Le Lan le 10 Octobre 2007 pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction tous les cinq ans, a pour objet d'assurer le contrôle de la Société ARGAN, en officialisant l'action de concert entre les signataires et de gérer les mouvements des actions de cette Société afin d'assurer la cohésion et la représentation des signataires.

Ce pacte a été enregistré auprès de l'AMF le 14 Novembre 2007.

Aux termes de ce pacte, un droit de préemption est attribué au bénéfice des signataires, en cas de transferts d'actions conduisant à réduire la participation totale des signataires de 59,20 % à 51 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce droit de préemption ne pourra s'exercer que sur la totalité des titres qui seront cédés.

Ce droit de préemption ne sera pas applicable dans les cas de transferts d'actions suivants :

- Transferts par une partie à une ou plusieurs autres parties ;

- Transferts par une partie au profit d'un descendant en ligne directe au premier et deuxième degré, ainsi que les transferts suite à un partage de succession ou à une liquidation de communauté de biens entre époux ;

- Transferts par une partie à une autre partie de la nue-propriété ou de l'usufruit d'une ou plusieurs actions à l'effet de reconstituer la pleine propriété des actions sur la tête d'une seule partie.

Aucune décision d'acquisition ou de souscription d'actions, de nature à remettre en cause le statut de SIIC de la Société ne pourra être prise par les signataires du pacte.

7. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de son unique filiale, décrite en Partie I, Section 8 – Organisation juridique, Page 72. Cette société fait partie du groupe consolidé.

8. Opérations avec des apparentés

Les relations avec les parties liées sont décrites en note 31 de l'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014, en page 177.

Il existe par ailleurs six types de conventions courantes, conclues à des conditions de marché, entre ARGAN et sa filiale :

- Redevance de gestion (gestion courante et gestion de la comptabilité) :
  Argan facture à sa filiale une redevance égale à 3% de ses loyers H.T. Cette redevance est facturée trimestriellement à terme échu ;

- Convention de gestion de trésorerie :
  Argan et sa filiale s'engagent en fonction de leurs disponibilités ou besoins à se consentir des avances en trésorerie sous forme de comptes courants rémunérés. Ces avances portent intérêt au taux du T4M + 0,05%. Les facturations se font de façon trimestrielle à terme échu ;

- Contrat de gestion du contrat d'assurance incendie :
  Argan a conclu un contrat d'assurance incendie groupe, de manière à assurer sa filiale à de meilleures conditions économiques. L'entrée dans cette police d'un nouvel immeuble appartenant à sa filiale fait l'objet d'un avenant, facturé à Argan. La refacturation d'Argan à sa filiale se fait de façon annuelle ;

- Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée (en phase de construction) :
  Argan réalise une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour sa filiale pendant la phase de construction d'un immeuble. La facturation à des conditions de marché se fait de façon échelonnée ou en une seule fois à la livraison de l'opération. Cette dépense est comptabilisée dans le prix de revient de l'opération, dans le coût de l'immobilisation de la filiale.

- Convention de couverture de taux :
  Argan a conclu un contrat de macro-couverture de taux afin de limiter les risques liés à une augmentation des taux variables des financements du groupe. La refacturation à sa filiale de l'économie ou du coût lié à la couverture souscrite par Argan se fait de façon annuelle.

- Convention de cautionnement :
  Argan peut se porter caution solidaire de sa filiale envers des organismes de crédit dans le cadre des contrats de prêts qu'ils accordent à cette filiale. En contrepartie, ARGAN facture à sa filiale une rémunération annuelle égale à 0,25% de l'encours du crédit cautionné. Cette redevance est facturée semestriellement à terme échu.

  Le tableau figurant ci-après récapitule l'ensemble des conventions antérieures conclues avec la filiale IMMOCBI à des conditions normales, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice :

Contrat de gestion	Contrat de trésorerie	Contrat maîtrise ouvrage	Contrat assurance Totale	Contrat couverture Taux	Contrat cautionne-ment
31/05/2007	31/05/2007	01/07/2013	02/07/2008	01/07/2011	01/12/2013

9. Procédure judiciaire et arbitrage

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

10. Expertise

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2014, la Société CBRE Valuation – 145/151 rue de Courcelles à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La Société travaille depuis 2007 avec CB Richard Ellis Valuation. CBRE Valuation opère régulièrement une rotation interne de ses équipes en charge de l'expertise du patrimoine de la Société.

Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de Février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I.
Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La méthodologie retenue est celle des Cash Flows Actualisés (ou Discounted Cash Flow), recoupée par la méthode dite de capitalisation des revenus. Cette méthode est privilégiée compte-tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart de actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.
Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, voir Partie I, sous section 6.3, paragraphe 6.3.2 - Méthodologie, page 63.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de Décembre 2014, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 902,4 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 Décembre 2014 (hors immeubles en cours de construction et hors réserves foncières). Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 Décembre 2014.

11. Personnes responsables – Accès à l'information financière

11.1 Responsables de l'information financière

11.1.1 Personne responsable du Document de Référence

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

11.1.2 Personne responsable du Document de Référence incluant un rapport financier annuel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et le rapport de gestion figurant en page 73 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations financières présentées dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 204 du document de référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, et en page 179 du document de référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui ne contiennent aucune observation.

Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2013 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 185 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2014 sous le numéro D.14-0423 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui contient une observation, et en page 160 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui ne contient aucune observation.

Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2012 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 191 du Document de Référence enregistré auprès de l'AMF le 30 avril 2013 sous le numéro R.13-019 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, et en page 166 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui ne contiennent aucune observation ».

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire

11.2 Contrôleurs légaux des Comptes

11.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **MAZARS** représentée par Madame Odile COULAUD
  61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE

MAZARS est une Société Anonyme d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la compagnie régionale de Versailles.
Date de première nomination : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 Décembre 2006.
Date de nomination pour le mandat en cours : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 30 Mars 2011.
Durée du mandat en cours : six (6) exercices.
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 Décembre 2016.

- **EXPONENS SYNERGIE-AUDIT** représentée par Monsieur Yvan CORBIC
  20 rue Brunel – 75017 PARIS

EXPONENS SYNERGIE-AUDIT est une Société par Actions simplifiée, d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la Compagnie régionale de Versailles.
Date de première nomination : EXPONENS SYNERGIE-AUDIT a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 15 Avril 2008.
Durée du mandat en cours : six (6) exercices.
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015.

11.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

- **Monsieur Loïc WALLAERT**
  Demeurant 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE

Monsieur WALLAERT est commissaire aux comptes et affilié à la compagnie régionale de Paris.
Date de première nomination : Monsieur WALLAERT a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 Décembre 2006.
Date de nomination pour le mandat en cours : Monsieur WALLAERT a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 30 Mars 2011.
Durée du mandat en cours : six (6) exercices.
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 Décembre 2016.

- **Monsieur Alain FORESTIER**
  Demeurant 11 avenue d'Epremesnil – 78400 CHATOU

Monsieur FORESTIER est commissaire aux comptes et affilié à la compagnie régionale de Versailles.
Date de première nomination : Monsieur FORESTIER a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 27 Mars 2015.
Durée du mandat en cours : un (1) exercice, durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015.

Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

Conformément à l'article 222-8 du Règlement Général AMF, le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours HT versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondant, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				EXPONENS Synergie- Audit			
	Exercice 2014		Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit . Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés . Emetteur . Filiales intégrées globalement . Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes . Emetteur . Filiales intégrées globalement	43.160 € 6.500 €		41.900 €		29.360 €		28.600 €	
Sous-total	**49.660 €**	**63 %**	**41.900 €**	**59 %**	**29.360 €**	**40 %**	**28.600 €**	**41 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement . Juridique, fiscal, social . Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)								
Sous-total	**0 €**		**0 €**		**0 €**		**0 €**	
TOTAL	**49.660 €**	**63 %**	**41.900 €**	**59 %**	**29.360 €**	**37 %**	**28.600 €**	**41 %**

Les autres diligences et prestations directement liées à la mission correspondent exclusivement aux travaux de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales publiées.

11.3 Calendrier de communication financière

Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2014) : 1er avril 2014
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2014) : 1er juillet 2014
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2014) : 17 juillet 2014
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2014) : 1er octobre 2014
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T4 2014) : 5 janvier 2015
- Résultats annuels 2014 : 21 janvier 2015
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2015) : 1er avril 2015

Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2015 :

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2015) : 1er juillet 2015
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2015) : 23 juillet 2015
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2015) : 1er octobre 2015

Le Document d'Information Annuel, établi en application de l'article 222-7 du Règlement Général de l'AMF et reprenant l'intégralité des publications effectuées par la Société au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2014 a été publié séparément et est disponible sur le site Internet de la Société (http://www.argan.fr)

11.4 Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (http://www.argan.fr).
L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

12. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil, sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (Article L225-37 du Code du Commerce)

Chers Actionnaires,

En complément du rapport établi par notre Conseil de Surveillance, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial, conformément à l'article L 225-68 du Code de Commerce, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place dans la société.

Les diligences ayant permis l'élaboration du présent rapport sont exposées aux termes de l'article 12.2.2 ci-après.

12.1 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

12.1.1. Règles de composition du Conseil de Surveillance

Membres du Conseil de Surveillance

L'administration de la Société est confiée à un Conseil de Surveillance de quatre (4) membres, étant précisé que le nombre est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix huit (18) au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt quatre (24).

Le Conseil de Surveillance est composé d'un (1) Président et de trois (3) membres indépendants dont deux (2) nommés lors de l'assemblée générale du 19 avril 2007 et reconduits lors de l'assemblée générale du 27 mars 2015 pour une durée de 6 ans, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice 2020. Le troisième a été nommé lors de l'assemblée générale du 8 Avril 2010 pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuter en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, le Conseil de Surveillance de la Société était composé des membres dont la liste a été énoncée en Partie II, sous-section 3.2 – Conseil de Surveillance – Page 89.

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

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

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

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

- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'avant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,

- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société. ou dont la Société représente une part significative de l'activité,

- ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société,

- ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une société de la Société au cours des cinq années précédentes.

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

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et en tout état de cause, au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2014, le Conseil de surveillance s'est réuni a quatre reprises, avec un taux de participation de 100%.

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

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

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de surveillance peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Ils sont rééligibles.

Limite d'âge

Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de soixante quinze (75) ans ne peut être nommée membre du Conseil de surveillance si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé cet âge.

Actions des membres du Conseil de Surveillance

Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'un nombre fixé à une (1) action. Si au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

Cumul des mandats

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de membre du Conseil de surveillance ou d'administrateur de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France, sauf dérogation prévue par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

12.1.2. Organisation et fonctionnement du Conseil de Surveillance

L'organisation et le fonctionnement du Conseil de Surveillance sont régis par la loi et par les statuts de la Société.

Présidence du Conseil de Surveillance

Le Conseil élit parmi ses membres, personnes physiques, un Président. Le Conseil détermine, le cas échéant, sa rémunération.

Convocations et délibération du Conseil de Surveillance

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage. Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.
Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

Par suite de la mise en place du règlement intérieur, le Conseil est appelé également à examiner la totalité des sujets tel que nominations et rémunérations des mandataires sociaux, les investissements et les arbitrages ainsi que l'audit et les contrôles internes et externes de la Société et l'examen des risques.

Réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Le Conseil de Surveillance est convoqué par le Président ou le Vice Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, les 21 Janvier, 23 Avril, 16 Juillet et 21 Novembre 2014.

Le taux de présence des administrateurs a été de 100 %, aucun administrateur n'ayant été absent.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

- **Réunion du 21 Janvier 2014 :**

  1. Approbation des comptes au 31 Décembre 2013
  2. Informations sur l'attribution d'actions au titre de l'exercice 2013
  3. Questions diverses

- **Réunion du 23 Avril 2014 :**

  1. Compte-rendu d'activité du Directoire
  2. Plan directeur 2014 / 2033
  3. Questions diverses

- **Réunion du 16 Juillet 2014 :**

  1. Compte-rendu d'activité du Directoire
  2. Approbation des comptes au 30 juin 2014
  3. Nomination de Frédéric Larroumets au directoire
  4. Questions diverses

- **Réunion du 21 Novembre 2014 :**

  1. Constitution d'une retenue de garantie dans le cadre d'un prêt
  2. Questions diverses

12.1.3. Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil de Surveillance

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

- les "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées », publiés par ces deux organismes en décembre 2008 (les "***Recommandations MEDEF-AFEP***"),

- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "***Code de déontologie de l'IFA***"),

- le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, publié en décembre 2008.

- Et surtout le ***Code MiddleNext*** publié en Décembre 2009 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites

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

- La durée des mandats des membres du conseil de Surveillance est fixée statutairement à 6 ans, contrairement à la recommandation de 4 ans. Le Conseil a estimé que cette durée reste adaptée à la taille de l'entreprise et au nombre de membres de son Conseil de Surveillance (4 membres),

- Le président du Directoire est salarié de la société. Le Conseil a estimé que la recommandation de cessation du contrat de travail en cas de mandat social, se justifie par un niveau habituellement élevé des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, ce qui n'est pas le cas du Président du Directoire de la société. De plus, celui-ci ne bénéficie

d'aucun engagement pris en sa faveur en cas de prise, cessation ou changement de fonction.

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

Celui-ci est consultable au siège de la société, ainsi que sur le site internet www.middlenext.com.

12.1.4. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance, du Directoire et des mandataires sociaux

12.1.4.1 Rémunérations et avantages en nature 2014

Nom – Prénom Fonction	**Rémunération annuelle 2014**						
	Fixe		***Variable***		***Exceptionnelle***		***Avantages En nature***
	Dû	*Versé*	*Dû*	*Versé*	*Dû*	*Versé*	*Voiture de fonction*
Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	69.996 €	69.996 €	0	0	0	0	Oui
Florence SOULE de LAFONT Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Bernard THEVENIN Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Jean-Claude BOSSEZ Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Ronan LE LAN Président du Directoire	130.006 €	130.006 €	0	0	11.701 €	11.701 €	Oui
Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire	130.267 €	130.267 €	0	0	11.724 €	11.724 €	Oui
Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire	43.512 €	43.512 €	0	0	11.748 €	11.748 €	Non
Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire	60.141 €	60.141 €	0	0	5.413 €	5.413 €	Non
Jean-Baptiste REROLLE Membre du Directoire	130.414 €	130.414 €	0	0	11.737 €	11.737 €	Oui
TOTAL	**564.336 €**	**564.336 €**	**0**	**0**	**52.323 €**	**52.323 €**	**4 voitures**

Le tableau de synthèse prend en compte la rémunération de Frédéric LARROUMETS à compter du 1er septembre 2014, date de sa nomination au Directoire.

12.1.4.2 Rémunérations et avantages en nature 2013

Nom – Prénom Fonction	Rémunération annuelle 2013						
	Fixe		*Variable*		*Exceptionnelle*		*Avantages En nature*
	Dû	*Versé*	*Dû*	*Versé*	*Dû*	*Versé*	*Voiture de fonction*
Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	69.996 €	69.996 €	0	0	0	0	Oui
Florence SOULE de LAFONT Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Bernard THEVENIN Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Jean-Claude BOSSEZ Membre du Conseil	0	0	0	0	0	0	Non
Ronan LE LAN Président du Directoire	128.333 €	128.333 €	0	0	16.149 €	16.149 €	Oui
Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire	126.794 €	126.794 €	0	0	15.955 €	15.955 €	Oui
Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire	57.843 €	57.843 €	0	0	7.279 €	7.279 €	Non
Jean-Baptiste REROLLE Membre du Directoire	43.465 €	43.465 €	0	0	16.408 €	16.408 €	Oui
TOTAL	**426.431 €**	**426.431 €**	**0**	**0**	**55.791 €**	**55.791 €**	**4 voitures**

Le tableau de synthèse prend en compte la rémunération de Jean-Baptiste REROLLE à compter du 2 septembre 2013, date de sa nomination au Directoire.

12.1.4.3 Jetons de présence 2013 et 2014

Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux		
Nom – Prénom Fonction	***Montants versés au cours de l'exercice 2013***	***Montants versés au cours de l'exercice 2014***
Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	0	0
Florence SOULE de LAFONT Membre du Conseil	9.500 €	7.950 €
Bernard THEVENIN Membre du Conseil	9.500 €	7.950 €
Jean-Claude BOSSEZ Membre du Conseil	9.500 €	7.950 €
Ronan LE LAN Président du Directoire	0	0
Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire	0	0
Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire	0	0
Jean-Baptiste REROLLE Membre du Directoire	-	0
TOTAL	**28.500 €**	**23.850 €**

12.1.4.4 Montant des engagements de retraites et autres avantages

ARGAN n'a pris, à l'égard des mandataires sociaux, aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes de l'exercice 2014.

12.1.4.5 Limitations aux pouvoirs du Président du Directoire

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Président du Directoire, hormis les cas où l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance doit être requise, en application de l'article 16 des statuts de la Société rappelé en partie II, section 3 Gouvernement d'entreprise, paragraphe 3.1.2 Fonctionnement, page 86.

12.2. Contrôle interne et gestion des risques de la Société

12.2.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société

ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de sa filiale et répond aux normes actuellement en vigueur.
Ce dispositif s'inspire des objectifs et principes posés dans le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne publié par l'AMF en juillet 2010.

12.2.1.1 Définition et objectifs du contrôle interne

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

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

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

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

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

12.2.1.2 Organisation du contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

a) cautions

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

b) emprunts hypothécaires et crédits baux

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

c) baux

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

d) fiscalité

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

e) assurance

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

6°) Surveillance des prix de revient

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

7°) Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

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

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

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

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

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

12.2.1.3 Principaux facteurs de risques - Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque

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

Les risques portent sur le patrimoine :

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

- ✓ La souscription de polices d'assurance

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

- ✓ Le respect des contraintes réglementaires :

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

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

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

Les risques locatifs :

Le risque locatif est appréhendé par :

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

Le suivi des charges et la refacturation :

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

Les risques juridiques :

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

Les risques financiers et comptables :

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

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

ARGAN dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.
Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet à priori de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

12.2.1.4 Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Conseil de Surveillance, selon les principes rappelés au point 12.2.1 ci-dessus.

12.2.2 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures

12.2.2.1 Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne

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

12.2.2.2 Avancement des travaux d'évaluation et des procédures

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

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

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

12.2.2.3 Défaillance ou insuffisance graves du contrôle le cas échéant

Néant.

12.3. Dispositions diverses

12.3.1 Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale sont définies au titre IV des statuts de la société ARGAN, et sont rappelées en page 218.

12.3.2 Publication des informations prévues par l'article L 225-100-3 du Code de Commerce

Chacune des informations prévues par l'article L 225-100-3 du Code de Commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la société ARGAN (www.argan.fr).

13. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le présent document de référence en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 Avril 2004 et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de référence.

Information à inclure au minimum en application des annexes I et XIX du Règlement (CER) n° 809/2004 de la Commission du 29 Avril 2004		
Réf.	**Rubriques**	**Insertion dans le document de référence**
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, page 234
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.1., page 234
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.2, page 234
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, page 235
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, paragraphes 11.2.1 et 11.2.2, page 235
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redésignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants	Non applicable
3.	Informations financières sélectionnées	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2013, page 8
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période financière ultérieure, dans la même monnaie	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2013, page 8
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2013, page 8
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2, page 109
5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1 – Informations à caractère général -, page 216
5.1	Histoire et évolution de la Société 5.1.1 la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur 5.1.2 le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur 5.1.3 la date de constitution et de durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas déterminée 5.1.4 le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité s'il est différent de son siège statutaire) 5.1.5 les évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Partie IV, Section 1 Dénomination sociale, lieu et numéro d'identification unique, date de constitution et durée, siège social, forme juridique et législation applicable, historique du capital de la société, page 216
5.2	Investissements 5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement 5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe) 5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont pris des engagements fermes	5.2.1. : Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.1 Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé, et sous-section 2.1.2 Compte rendu d'activité, page 74 5.2.2. : Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.3 Evolution prévisible de la situation, et sous-section 2.1.4 Evénements importants survenus depuis la clôture, page 76 5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 108
6.	Aperçu des activités	Partie I, Section 5 - Panorama des activités du groupe et des marchés, Sous-sections 5.1 à 5.3, page 14

6.1	Principales activités 6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents -, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et 6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché, et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement	Partie I, Section 5 - Panorama des activités du groupe et des marchés, Sous-sections 5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le groupe, page 14
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des évènements exceptionnels, en faire mention	Partie I, Section 5, Sous-section 5.3. – Stratégie du groupe, page 19
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.2.2. – Risques liés à la dépendance de la Société à toute marque, brevet, licence, page 114
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16
7.	Organigramme	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 72
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 72
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 72 Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 - Principales filiales, page 84
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Section 6 et 7, page 31
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existante ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus	Partie I, Section 6, sous-section 6.1 – Les actifs, page 31
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	Partie I, Section 7 – Informations loi « Grenelle 2 », page 68 Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.5 Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de la société, page 81
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2 – Résultats des activités, page 74
9.1	Situation financière	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1 et 2.2, page 74
9.2	Résultat d'exploitation	Partie II, Section 2, sous-section 2.1 et 2.2, page 74
9.2.1	Facteurs importants	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 74
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 74
9.2.3	Toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 74
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 77
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 77
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau des flux de trésorerie, page 148
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 74
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Sans objet
10.5	Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 108
11.	Recherche et développement, brevets et licences	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 81
12.	Information sur les tendances	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16

12.1	Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou commerciale, page 108
12.2	Toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou évènement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou commerciale, page 108
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseignée car non applicable
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie I, Section 2 Direction et contrôle, page 7 Partie II, Section 3, Sous-section 3.1. et 3.2, pages 85 à 97
14.1	Nom, adresse professionnelle et fonctions dans la société émettrice des mandataires sociaux	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 85 et Sous-section 3.2.1, pages 89
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et la direction générale	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 85 et Sous-section 3.2.1, pages 89
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 97
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyées par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 97 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.4, page 242
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3.4, page 103
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, page 85
16.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 85 et Sous-section 3.2.1, page 89
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 85 et Sous-section 3.2.1, page 89
16.3	Information sur le comité d'audit et le comité des rémunérations de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.3 – Règlement intérieur, page 93
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme ou non au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.3- Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil de Surveillance, page 241
17.	Salariés	Partie II, Section 4, page 105
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.1, page 105
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 105
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 105
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 119
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1 – Principaux actionnaires, page 119
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article Quorum-vote, page 220
18.3	Dans la mesure ou ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 118 Partie II, Section 5.2.1, Sous-section 5.2.1.1 Risques liés à l'organisation, page 109 Partie IV, Section 12.1, Sous-section 12.1.1 Règles de composition du Conseil de Surveillance – membres indépendants, page 237
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	Partie IV, Section 6 - Pacte d'actionnaires, page 231
19.	Opérations avec les apparentés	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page 212 Partie IV, Section 8 - Opérations avec des apparentés, page 232

20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 145
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3- tableau 5 derniers exercices, page 215
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 145
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 179 et 204
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3 – Calendrier de communication financière, page 236
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes/informations historiques	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes versés, Page 120
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	Partie IV, Section 9 - Procédure judiciaire et arbitrage, page 233
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Sans objet
21.	Informations complémentaires	Partie IV, page 216
21.1	Capital social	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 221
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 221
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 221
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 119 et Sous-section 6.4, page 121
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription avec mention des conditions et des modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5	Information sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché (e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Non applicable
21.1.6	Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Non applicable
21.1.7	Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 118
21.2	Acte constitutif et statut	Partie IV, Section 1 – Historique du capital de la société, page 216 et Section 2 – Capital social et statuts, page 218
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts, objet social, page 218
21.2.2	Toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1 et 3.2 – Rôle et fonctionnement du Directoire et du Conseil de Surveillance, page 85 à 97
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Droits et obligations attachées aux actions, page 223
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Droits et obligations attachées aux actions, page 223 Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 121
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts - Assemblées générales, page 218
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 121
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social - Déclaration de franchissement de seuils, page 223
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social - Modification du capital social, page 221
22.	Contrats importants	Sans objet
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclarations d'intérêts	Partie IV, Section 10 – Expertise – informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts, page 233
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.3 et 11.4, Page 236
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 – Principales filiales, page 84 Partie III, Section 1 – Comptes consolidés - Annexes aux comptes consolidés, Périmètre de consolidation, page 165
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 10, page 233

Tableau de concordance « Rapport financier annuel » / « Document de référence »		
Informations requises par le rapport financier annuel	**Document de référence**	
Rubriques	**Partie**	**Section/Paragraphe**
1. Comptes annuels	III	Section 2, page 182
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 145
3. Rapport de gestion	II	Page 73
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de Commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 73 à 144
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	II	Section 6, Sous-section 6.5, page 121
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	IV	Section 4, page 226
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	IV	Section 11, Sous-section 11.1, page 234
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	III	Section 1, page 179 Section 2, page 204
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 11, Sous-section 11.2, page 236
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L 225-37 du Code de Commerce)	IV	Section 12, page 237

ARGAN – 10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : 01 47 47 05 46 – Fax : 01 47 47 05 50
www.argan.fr – contact@argan.fr

ARG
LISTED
EURONEXT