

Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 32.367.502 euros
Siège social : 10 Rue Beffroy 92 200 Neuilly
RCS Nanterre B 393 430 608

**Rapport de gestion du Directoire sur les opérations
de l'exercice clos le 31 décembre 2017
à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mars 2018**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et de l'article L225-100 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

RAPPORT DE GESTION – GROUPE ARGAN

1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé

La société ARGAN est une foncière française spécialisée en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Le portefeuille immobilier de la Société, constitué des actifs construits et des réserves foncières, est valorisé à **1.260 M€** hors droits (**1.328 M€** droits compris) au 31 décembre 2017.

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours), d'une surface totale de **1.600.000 m²**, pour une valeur expertisée de **1.256 M€** hors droits (**1.324 M€** droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à **4 M€** hors droits.

Argan a également fait l'acquisition de son futur nouveau siège social situé à Neuilly, qui représente un investissement de 10 M€, dont la valeur n'est pas intégrée dans le patrimoine locatif de 1 260 M€ hors droits.

Son parc est composé de 59 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A (50 plateformes logistiques et 9 messageries** au 31 décembre 2017), de moyenne d'âge pondérée égale à **8,9 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 : 60%
- Région Rhône-Alpes / Bourgogne : 14%
- Région Nord : 8%
- Région Centre / Orléanais : 4%

La société ARGAN a été introduite 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 2017 s'élève à **649 M€**, sur la base d'un cours de bourse de 40,12 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour deux filiales, les sociétés IMMOCB I SARL (consolidée par intégration globale) et NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Régime SIIC :

La société ARGAN et sa filiale IMMOCB I sont placées sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Les montants des exit tax relatifs à la société ARGAN et à sa filiale IMMOCB I ont été réglés intégralement.

1.2 Compte rendu d'activité

Les nouvelles mises en location de l'année 2017 représentent un investissement de **190 M€**, générant **14,2 M€** de revenus locatifs, soit une rentabilité de **7,5%** sur une durée ferme moyenne des baux de **7,3 ans** et représentant un total d'environ **228.000 m²**. Elles se décomposent selon :

- En mars, livraison d'une extension de **1 200 m²** de la messagerie **Géodis** située à Nantes (44), qui passe ainsi à 12 000 m².
- En avril, livraison d'une plateforme de **15 500 m²** à **DGF**, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).
- En mai, livraison de l'extension de **11 500 m²** de la plateforme située à Amblainville (60), louée à **Celio**, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31 000 m² à **42 500 m²**. A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.
- Fin juin, acquisition d'une plateforme de **55 600 m²** située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à **Leader Price, filiale du groupe Casino**.
- Début juillet, livraison d'une extension de **18 000 m²** de la plateforme située à Cergy-Pontoise (95), dont **12 000 m²** sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à **Djeco**, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.
- En septembre, livraison d'un entrepôt de **11 000 m²** à température froid positif (8-10°C) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à **SCOFEL - Société de Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe AUCHAN**.
- Début novembre, acquisition d'un ensemble d'entrepôts comprenant :
 - Deux messageries louées à **Geodis** dont une de **17 000 m²** située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de **5 500 m²** situé à Guipavas, près de Brest (29),
 - Quatre entrepôts d'environ **7 000 m²** chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à **Davigel**, fournisseur de produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,
 - Un entrepôt-atelier de **8 700 m²** situé à Sucy en Brie (94) loué à **MCL** qui lui sert aussi de centre de recherche,

- Un entrepôt de **5 800 m²** situé à **La Farlède**, près de Toulon (83) et loué à **Pomona**, un distributeur-livreur au service des métiers de bouche.
- En novembre, livraison d'une extension de **5 300 m²** de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe ainsi de 46 700 m² à **52 000 m²**.
- En décembre, acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à **SNCF Mobilités** d'une surface totale d'environ **45 400 m²** situés à Moissy Cramayel (77).

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

- Année 2017 : **75,6 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2016 : 67,1 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de **13 %** de l'année 2017 par rapport à l'année 2016.

Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 99% au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, la dette financière brute relative au patrimoine valorisé à 1.270 M€ (compris siège social et hors développements en cours) représente un montant total de **626 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **220 M€**, soit **une dette totale brute de 846 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **95 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à **59,1 %**.

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

- **27 %** en taux fixe, soit 230 M€ au taux moyen de 3,74 %
- **10 %** en taux variable, soit 86 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,70 %
- **63 %** en taux variable couvert, soit 530 M€ au taux moyen de 1,65%

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,33% en moyenne sur l'année 2017, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **2,20%** au 31 décembre 2017, à comparer à 2,70% au 31 décembre 2016, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,29%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2017 sont les suivants :

- 14,5 M€ : Swap de taux fixe à 2,29% jusqu'au 10/01/18
- 3,4 M€ : Swap de taux fixe à 2,30% jusqu'au 10/01/18
- 5,6 M€ : Swap de taux fixe à 2,245% jusqu'au 10/07/18
- 18 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 45,1 M€ : Tunnel - 0,50% / + 0,93% jusqu'au 10/12/20
- 7,5 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 9,9 M€ : Tunnel - 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- 3,5 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 4,7 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 8,2 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 15,3 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,4 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 16,8 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 24,7 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,6 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 8,2 M€ : Tunnel - 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 7,8 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 11,9 M€ : Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24
- 9,6 M€ : Tunnel - 0,0125% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 28,2 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 10/01/25

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 136,9 M€ : Tunnel -0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 141,3 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

1.3 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.

1.4 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2017

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2018.

En date du 19 janvier 2018, le capital de la Société a été porté de 32.328.312 € à 32.367.502 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39.190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19.595 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2015.

1.5 Evolution prévisible de la situation

Pour 2018, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs d'environ 10% à hauteur de 83 M€.

2/ COMPTES CONSOLIDES

2.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2017 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2016
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90 %	49,90%

IMMO CBI, détenue à plus de 50% est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale et la SCCV Nantour est mise en équivalence. La société Argan et ses filiales IMMO CBI et NANTOUR forment le groupe Argan (le « Groupe »).

2.2 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2017, ont été arrêtés par le Directoire le 16 janvier 2018.

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 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2017, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- Amendements à IAS 7 : Initiative concernant les informations à fournir (publié le 29 janvier 2016),
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes (publié le 19 janvier 2016).

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès 2017 :

- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients (publié le 28 mai 2014),
- Amendements à IFRS 15 : Clarifications apportées à la norme IFRS 15- Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016),
- IFRS 9 : Instruments financiers (publié le 24 juillet 2014),
- Amendements à IFRS 4 : Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (publié le 12 septembre 2016),
- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016).

Les normes, amendements de normes et interprétation 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€)	Du 01/01/16 au 31/12/16	Du 01/01/17 au 31/12/17
Comptes consolidés, normes IFRS		
Revenus locatifs	67.095	75.644
Résultat opérationnel courant	61.387	68.476
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	118.349	112.816
Coût de l'endettement financier net	- 23.100	- 21.053
Résultat avant impôts et autres charges financières	95.249	91.763
Résultat net, part du groupe	95.249	91.682
Nombre d'actions au 31 décembre	14.478.949	16.164.156
Résultat net dilué part du groupe / action	6,62 €	6,21 €
Résultat net récurrent	40.310	48.700

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 75,6 M€ au cours de l'année 2017, en hausse de 13% par rapport à l'année précédente.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 68,5 M€ au 31 décembre 2017, en augmentation de 12% par rapport à l'année précédente (61,4 M€).
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 112,8 M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 37 M€ et un résultat des cessions de 7,3 M€. Il est en légère baisse de 5% du fait de la moindre augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.
- Le résultat net part du groupe est de 91,7 M€, après déduction de 21,1 M€ du coût de l'endettement financier net, est en légère diminution de 4% pour les mêmes raisons que précédemment.
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 6,21 € à comparer à 6,62 € pour l'exercice 2016.
- Le résultat net récurrent, se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions, s'élève à 48,7 M€, en augmentation de 21% par rapport à l'année précédente.

Etat des produits et charges comptabilisés :

(en k€)	Du 01/01/16 au 31/12/16	Du 01/01/17 au 31/12/17
Résultat de la période	95.249	91.682
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	5.223	4.794
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	100.473	96.477

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 4.794 k€ (contre un gain de 5.223 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/16	Au 31/12/17
Actifs non courants	1.045.184	1.284.566
Actifs courants	67.565	136.948
Actifs destinés à être cédés	-	-
Total Actif	1.112.749	1.421.513
Capitaux propres	386.202	517.683
Passifs non courants	633.801	740.628
Passifs courants	92.746	163.203
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-
Total Passif	1.112.749	1.421.513

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 1.284,6 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 1.255,9 M€, les immobilisations en cours pour 8,6 M€, les immobilisations corporelles pour 10,3 M€, les instruments financiers dérivés pour 1,3 M€ et les autres actifs non courants pour 8,4 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 6,85 % hors droits (soit 6,50 % droits compris) au 31 décembre 2017, en baisse par rapport au 31 décembre 2016 (7 % hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 136,9 M€, et comprennent la trésorerie pour 102,4 M€, les créances clients pour 23,2 M€ et les autres actifs courants pour 11,3 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élèvent à 517,7 M€ et sont en hausse de 131,5 M€ par rapport au 31 décembre 2016. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 91,7 M€,

- La distribution de dividendes en numéraire pour – 5,2 M€,
 - L’augmentation de capital pour + 40 M€,
 - L’imputation sur les réserves du coût du plan d’attribution gratuite d’actions pour + 0,2 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 4,8 M€.
- Les passifs non courants s’élèvent à 740,6 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 731,7 M€, dépôts de garantie pour 8,8 M€ et instruments financiers dérivés pour 0,1 M€.
- Les passifs courants s’élèvent à 163,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 115,2 M€, instruments financiers dérivés pour 0,2 M€, dettes d’impôt pour 0,7 M€, dettes sur immobilisations pour 3,7 M€ et autres passifs pour 43,4 M€.
- Il n’y a pas de passifs classés comme détenus en vue de la vente.

Calcul de l’Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2017 (Régime SIIC) :

L’Actif net Réévalué au 31 décembre 2017 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 31/12/15	au 31/12/16	au 31/12/17
Capitaux propres consolidés	292,4	386,2	517,7
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
ANR de Liquidation statut SIIC	292,4	386,2	517,7
Droits d’enregistrement	46,1	48,4	68,3
ANR de Reconstitution statut SIIC	338,5	434,6	586,0

Nombre d’actions	14.198.878	14.478.949	16.164.156
ANR de Liquidation statut SIIC / action	20,6 €	26,7 €	32,0 €
ANR de Reconstitution statut SIIC /action	23,8 €	30,0 €	36,2 €

L’ANR de liquidation par action au 31 décembre 2017 s’élève donc à 32 € contre 26,7 € au 31 décembre 2016, soit une hausse de 20 %.

Cette hausse de 5,3 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 3 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 2,3 €
- Le résultat de cessions : + 0,5 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : + 0,2 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,3 €
- L’impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l’option pour le paiement du dividende en action: - 0,6 €
- L’augmentation de capital : + 0,2 €

2.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, les honoraires des commissaires aux comptes non liés à la certification des comptes se sont élevés à 42,2 K€, détaillés comme suit :

En K€	Mazars	Exponens
Travaux relatifs aux émissions obligataires	30,0	7,5
Travaux de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	4,7	na
Total	34,7	7,5

RAPPORT DE GESTION - ARGAN SA

1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 Situation de la Société et de ses filiales durant l'exercice écoulé

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2017, la société ARGAN a investi 190 M€ en développement et acquisitions, soit un rythme sensiblement plus élevé que celui des exercices écoulés. Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à une nouvelle croissance des loyers dès 2018.

En attendant, sur l'exercice 2017, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 13% pour atteindre 75,6 M€ en 2017 (contre 67,1 M€ en 2016).

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

1.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2017

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2018.

En date du 19 janvier 2018, le capital de la Société a été porté de 32.328.312 € à 32.367.502 € suite à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39.190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19.595 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 euros, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions relative à l'exercice 2015.

1.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1^{er} Janvier 2018 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, **ARGAN anticipe une hausse de ses loyers consolidés d'environ 10% pour atteindre 83 M€ en 2018.**

1.4 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/ INFORMATIONS FINANCIERES

2.1 Filiales et participations

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

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

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

2.2 Sociétés contrôlées

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2017 au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce est présentée ci-dessous :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2016
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90 %	49,90 %

Informations sur les participations croisées

Néant

2.3 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 de nos filiales vous sont présentés dans l'annexe « liste des filiales et participations » du bilan.

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

Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/16 au 31/12/16	Du 01/01/17 au 31/12/17
Chiffre d'affaires net	81.694	92.434
Résultat d'exploitation	14.188	7.137
Résultat financier	- 18.176	- 8.054
Résultat exceptionnel	9.949	8 368
Impôts	0	705
Résultat net	5.960	6.746

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 74,3 M€, la maîtrise d'ouvrage déléguée sur nos développements pour 0,7 M€, ainsi que des autres prestations pour 17,4 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, taxe bureaux, assurance, charges locatives et redevance d'occupation de terrain).
- Le résultat d'exploitation s'établit à 7,1 M€, contre 14,2 M€ l'année précédente.
- Le résultat financier s'élève à - 8 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 7,1 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 6,3 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 1,9 M€, les produits de placement pour 0,3 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,6 M€
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires.
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 6,7 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/16	Au 31/12/17
Actif immobilisé	429.510	589.220
Actif circulant	70.309	139.431
Frais d'émission d'emprunts	559	2.513
Total Actif	500.378	731.164
Capitaux propres	57.919	99.689
Provision pour charges	0	0
Dettes	442.459	631.475
Total Passif	500.378	731.164

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 473,9 M€ et des en-cours de constructions pour 8,6 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,9 M€ et incorporelles pour 21,6 M€, des immobilisations financières constituées des titres de participations dans les filiales du Groupe pour 35 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 46,4 M€ et d'autres immobilisations financières pour 2,8 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 101,9 M€, essentiellement placée en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 24,7 M€, d'autres créances pour 11,8 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,9 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, notamment dans le cadre des émissions obligataires, 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 32,3 M€, prime d'émission pour 57,1 M€, réserve légale pour 3 M€, report à nouveau débiteur pour - 0,9 M€, résultat de l'exercice pour 6,7 M€, subventions d'investissements pour 0,2 M€ et amortissements dérogatoires pour 1,2 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 315,8 M€, des emprunts obligataires pour 220 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du Groupe pour 48,7 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 8,2 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 4,9 M€, des dettes fiscales et sociales pour 6,1 M€, des dettes sur immobilisations pour 2,2 M€, des autres dettes pour 0,5 M€ et des produits constatés d'avance pour 25,0 M€.

2.4 Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article. R225-102 du Code de commerce)

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2017	EX. 31/12/2016	EX. 31/12/2015	EX. 31/12/2014	EX. 31/12/2013
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social.....	32 328 312	28 957 898	28 397 756	28 324 256	28 252 656
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	16 164 156	14 478 949	14 198 878	14 162 128	14 126 328
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	92 433 740	81 694 109	76 270 837	73 326 916	66 993 809
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	24 791 622	19 431 602	11 567 416	10 358 690	8 336 013
Impôts sur les bénéfices.....	704 568	0	0	315 455	439 990
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.....	6 745 860	5 960 484	-275 947	445 649	-7 048 545
Résultat distribué	* 16 507 426	13 328 096	12 501 590	12 066 218	11 608 288
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	1,49	1,34	0,81	0,71	0,56
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	0,42	0,41	-0,02	0,03	-0,50
Dividende attribué à chaque action.....	1,02	0,92	0,88	0,85	0,82
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	19	17	16	14	13
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	2 089 243	1 587 125	1 435 100	1 279 231	1 192 980
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	898 022	807 362	668 957	590 033	643 608

* 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)

2.5 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 2017 est la suivante :

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement											
Nombres de factures concernées											1
Montant total des factures concernées (TTC)							74 K€				
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							0,10%				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre de factures exclues	7					5					
Montant total des factures exclues (TTC)	70 K€					44 K€					

2.6 Dépenses non déductibles fiscalement (article 223 quater du Code général des impôts)

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 46.356 €.

2.7 Autorisation de cautions, avals et autres garanties (articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce)

Argan s'est portée caution à hauteur de 4,9 M€ dans le cadre de financements mis en place par des organismes financiers au sein de sa filiale IMMOCBI.

2.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, les honoraires des commissaires aux comptes non liés à la certification des comptes se sont élevés à 42,2 K€, détaillés comme suit :

En K€	Mazars	Exponens
Travaux relatifs aux émissions obligataires	30,0	7,5
Travaux de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	4,7	na
Total	34,7	7,5

3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève ainsi à 16.164.156 au 31 décembre 2017.

Principaux actionnaires	31-déc-17			31-déc-16		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN	8 716 228	53,92%	53,93%	8 510 567	58,78%	58,79%
(de concert) dont :						
Jean-Claude LELAN	3 496 732	21,63%	21,63%	3 916 473	27,05%	27,06%
KERLAN SAS (*)	1 191 818	7,37%	7,37%	689 925	4,77%	4,77%
Jean-Claude LE LAN Junior	825 139	5,10%	5,11%	799 994	5,53%	5,53%
Nicolas LE LAN	898 724	5,56%	5,56%	883 495	6,10%	6,10%
Charline LE LAN	917 222	5,67%	5,67%	897 603	6,20%	6,20%
Ronan LE LAN	735 784	4,55%	4,55%	696 094	4,81%	4,81%
Véronique LE LAN CHAUMET	584 762	3,62%	3,62%	567 796	3,92%	3,92%
Karine LE LAN	66 047	0,41%	0,41%	59 187	0,41%	0,41%
Public	7 446 609	46,07%	46,07%	5 965 210	41,20%	41,21%
Actions auto-détenues (**)	1 319	0,01%	0,00%	3 172	0,02%	0,00%
TOTAL	16 164 156	100,00%	100,00%	14 478 949	100,00%	100,00%

(*) société détenue à 100% par M. Jean Claude LE LAN.

(**) au titre du contrat de liquidités.

3.1 Actionnariat salarié

➤ **Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2017** (article L 225-102 du Code de commerce)

La Société n'ayant pas mis en place de plan d'épargne entreprise ni de fonds commun de placement d'entreprise, la proportion du capital détenue au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 1.671.509 actions sur un total de 16.164.156, soit 10,34 % au 31 décembre 2017 (dont 1.560.923 actions, soit 9,66 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

➤ **Options d'achat ou de souscription d'actions** (article L. 225-184 du Code de commerce)

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société.

➤ **Plan d'attribution gratuite d'actions 2013 / 2014 / 2015** (articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce)

Par décision en date du 20 Janvier 2017, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 Mars 2013 (16ème résolution) et du 27 Mars 2015 (12ème résolution), a acté la création de 9.600 actions nouvelles, dans le cadre du plan d'attribution gratuite

d'actions lié à l'exercice 2014. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

➤ **Plan d'attribution gratuite d'actions 2016 / 2017 / 2018** (articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 Mars 2016 (13ème résolution) 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 à la date d'attribution par le Directoire, soit 289 579 actions. Cette autorisation a été consentie au Directoire pour une durée de trente-huit (38) mois.

Le 20 juillet 2016, 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 2016, 2017 et 2018.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, mesuré le 31 décembre 2018, 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 les 4 membres du Directoire), 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 de performances attachés à chaque fonction concernée, notamment le rendement locatif des développements, les coûts de financement et le taux d'occupation du patrimoine.

Pour l'ensemble des trois exercices 2016, 2017 et 2018, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 44.000 actions. L'attribution se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2019, selon les performances du plan triennal. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

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

3.2 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2017 ont été les suivantes :

➤ **Dans le cadre des opérations courantes :**

- 900 actions vendues par M. Frédéric Larroumets
- 500.000 actions vendues par M. Jean Claude Le Lan
- 500.000 actions achetées par personne morale contrôlée par à M. Jean Claude Le Lan
- 5.045 actions achetées par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 14.930 actions achetées par M. Ronan Le Lan

➤ **Dans le cadre du paiement du dividende en actions :**

- 1.288 actions reçues par M. Francis Albertinelli
- 1.656 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
- 23.945 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan junior
- 22.360 actions reçues par M. Ronan Le Lan
- 80.259 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan

- 36.663 actions reçues par des personnes physiques liées à M. Jean Claude Le Lan
- 497 actions reçues par une personne morale liée à M. Jean Claude Le Lan

3.3 Opérations de rachat d'actions (article L 225-211 al 2 du Code de commerce)

La Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

La Société a signé en date du 1^{er} janvier 2017 un contrat de liquidité avec Invest Securities dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

Contrat de Liquidité 2017	<u>Nombre de titres achetés</u>	<u>Nombre de titres vendus</u>
Janvier	5.016	5.040
Février	1.110	2.100
Mars	1.452	2.122
Avril	3.723	4.435
Mai	3.217	2.420
Juin	1.310	1.633
Juillet	26	552
Aout	192	462
Septembre	601	251
Octobre	680	605
Novembre	797	378
Décembre	456	286
Total	18.580	20.284

A la date du 1^{er} janvier 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3.172 titres
- 136.336,76 €

A la date du 31 décembre 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 1.319 titres
- 192.740,88 €

3.4 Paiement du dividende en action

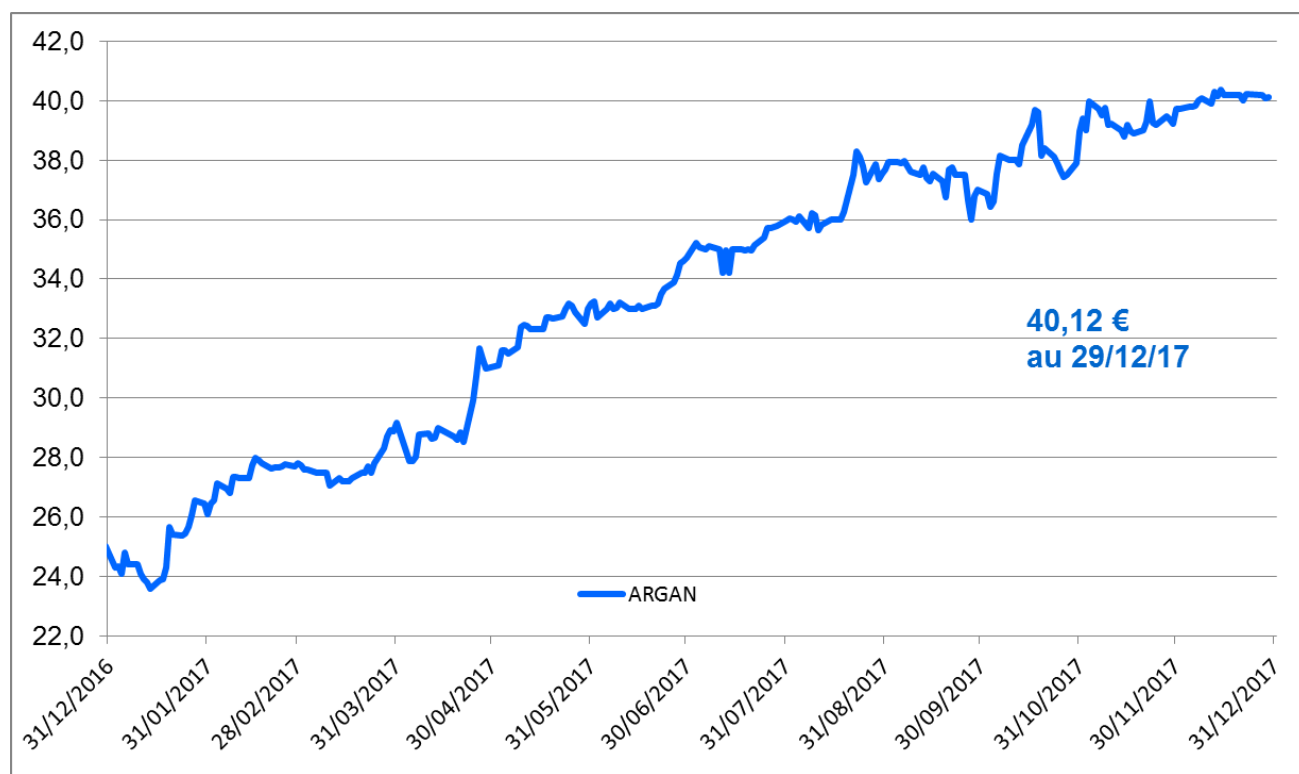
L'Assemblée Générale Mixte du 23 Mars 2017 a décidé de proposer aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actionnaires ayant opté pour le paiement en actions ont représenté un total de 8.842.497 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 27 Avril 2017 a représenté un total de 319.675 actions.

3.5 Augmentation de capital en rémunération d'un apport en nature

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de deux (2) euros chacune, en rémunération de l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77).

3.6 Evolution du cours de bourse (€)



4/ PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

4.1 Proposition d’affectation du Résultat

Nous vous proposons d’affecter le bénéfice de l’exercice annuel clos le 31 décembre 2017 de la façon suivante :

- Au poste "report à nouveau" pour	905.193,89 €	qui est ainsi porté à 0 €
- A la distribution d’un dividende pour	5.840.666,42 €	
Total :	6.745.860,31 €	

Puis nous vous proposons de prélever, sur le compte "Primes d’émission", la somme de 10.665.390,64 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Primes d’émission" s’élevant alors à 9.130.051,37 euros.

Nous vous proposons ensuite de prélever, sur le compte "Autres Réserves", la somme de 1.368,96 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Autres Réserves" s’élevant alors à 0 euro.

Nous vous proposons enfin de distribuer un dividende au titre de l’exercice annuel clos le 31 décembre 2017 de 1,02 € 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 16.507.426,02 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l’exercice pour	5.840.666,42 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu’il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	10.666.759,60 €
Total :	16.507.426,02 €

Le Directoire précise que la somme de 16.507.426,02 € 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 10.752.288 €, soit 0,664 € 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 5.755.138,02 €, soit 0,356 € par action.

Ce dividende pourrait être ainsi mis en paiement le 27 Avril 2018, le détachement du droit au dividende se faisant le 4 Avril 2018. 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 ».

4.2 Rappel des dividendes distribués

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
31/12/2014	0,106 euro (*)	0 euro	0,106 euro
31/12/2015	0,092 euro (**)	0 euro	0,092 euro
31/12/2016	0,396 euro (***)	0 euro	0,396 euro

(*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 27 mars 2015 (4^{ème} résolution), soit 0,744 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.

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 24 mars 2016 (4^{ème} résolution), soit 0,788 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.

(***) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 23 mars 2017 (4^{ème} résolution), soit 0,524 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.

5/ PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE (article L.225-102-1)

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.

L'activité principale de la Société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants. Si les impacts environnementaux liés à la phase de construction peuvent être maîtrisés, ceux liés à l'exploitation des entrepôts logistiques restent de l'entière responsabilité des locataires, même si la Société veille particulièrement à réaliser des entrepôts garantissant le meilleur bilan énergétique possible. De ce fait, nous nous attachons à présenter plus particulièrement les actions qui sont menées durant les périodes de conception et de construction de nos entrepôts.

Ces informations sociales, environnementales et sociétales, tant quantitatives que qualitatives, sont fournies pour l'année 2017 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

5.1 Informations sociales

Au 31 décembre 2017, l'effectif total s'élève à 21 salariés (21 CDI), dont 18 cadres (3 femmes et 15 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 45 ans. Au 31 décembre 2016, l'effectif total s'élevait à 18 salariés (18 CDI).

20 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 2017, la Société a réalisé trois embauches en Contrat à Durée Indéterminée. 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, signé le 1^{er} juin 2015, est en vigueur au titre des exercices 2015, 2016 et 2017 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2016, 2017 et 2018 pour 4 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire joint en annexe. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2017 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2017.

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, les salariés ont bénéficié d'une action de formation sur la Supply Chain au cours de l'exercice 2017, pour un total de 6 heures. En 2016, 2 salariés avaient bénéficié d'un total de 14 heures de formation.

5.2 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 de son patrimoine immobilier 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 la réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement, relative à la prévention des sinistres dans les entrepôts, dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. La Société apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un Bureau d'Etude externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

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

➤ La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1^{er} 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.

➤ Informations environnementales

- Politique de développement durable

La Société est particulièrement sensibilisée au développement durable et respecte les normes légales. Elle favorise ainsi la construction d'entrepôts certifiés HQE, BREEAM ou LEED en proposant systématiquement 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.

Les postes d'émissions de gaz à effet de serre les plus significatifs concernent les émissions du parc locatif du fait des consommations d'énergie ainsi que les émissions liées aux travaux de construction. Les émissions de gaz à effet de serre issues du fonctionnement interne d'ARGAN représentent une faible part des émissions totales du Groupe. Les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes logistiques restent de l'entière responsabilité des locataires. Cependant la Société veille particulièrement à réaliser des entrepôts garantissant le meilleur bilan énergétique possible. De même, la Société tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de construction dans un souci d'efficacité énergétique.

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et selecte collective des déchets de chantier. 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 CO², 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.

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. Depuis 2011, la Société a développé ou fait l'acquisition de sept plateformes certifiées HQE, louées à L'Oréal, Auchan, Décathlon, et Casino. Deux entrepôts loués à Auchan, Carrefour et XPO ont quant à eux, reçu la certification BREEAM.

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation. Le premier entrepôt équipé est en construction à Cestas (33), et la centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) sera mise en service en septembre 2018. Elle générera un potentiel annuel d'économie d'énergie d'environ 18 000 €/an et de 18 tonnes de CO₂, pour un coût d'investissement d'environ 250 000 €. Au 31 décembre 2017, il est prévu de mettre en chantier 4 autres entrepôts équipés de centrales photovoltaïques courant 2018. Ainsi, avec les équipements de ces centrales photovoltaïques, la Société participe activement à la sauvegarde de la planète et permet à ses clients locataires de réduire d'environ 20% le montant de leur facture d'électricité et d'améliorer leur bilan carbone.

- Risques financiers liés aux effets du changement climatique (article L.225-100-1 du Code de commerce)

Les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

- ✓ risques physiques qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques induits par les mutations du système climatique. Leur maîtrise repose sur une prise en compte lors de la construction des normes en vigueur et de l'adaptation du patrimoine immobilier aux évolutions climatiques.

Rappelons que la totalité du patrimoine de la Société est situé en France, région du monde jugée très peu vulnérable au changement climatique (Source : Standard & Poor's 2014) et 60% des actifs sont en région parisienne. Aucun actif n'est situé en littoral.

- ✓ risques de transition qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition vers une économie bas carbone. Leur maîtrise repose sur la politique de développement durable mise en place par la Société et décrite ci-dessus.

Au 31 décembre 2017 la Société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

5.3 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 entreprises ou à des promoteurs spécialisés en immobilier logistique. La phase de consultation de ces entreprises est la plus sensible quant aux risques de corruption. Pour couvrir ce risque, un processus formalisé d'appel d'offres est mis en place au sein de la Direction du Développement et la sélection finale est validée par la Direction Générale.

La Société 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 des 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 de par les emplois créés par les entreprises locataires dans la totalité des 59 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. Ces informations ont fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant.

Données sociales	
<p>•Emploi</p> <p>Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographiques Embauches et licenciements Rémunérations et leur évolution</p>	Chapitre 5.1 informations sociales
<p>•Organisation du travail</p> <p>Organisation du temps de travail Absentéisme</p>	Chapitre 5.1 informations sociales
<p>•Relations sociales</p> <p>Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci Bilan des accords collectifs</p>	Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
<p>•Santé et sécurité</p> <p>Conditions de santé et de sécurité au travail Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles</p>	<p>Informations exclues : Risques limités dus aux effectifs essentiellement</p> <p>Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire</p> <p>Chapitre 5.1 informations sociales</p>
<p>•Formation</p> <p>Politiques mises en œuvre en matière de formation Le nombre total d'heures de formation</p>	Chapitre 5.1 informations sociales
<p>•Egalité de traitement</p> <p>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</p>	Informations exclues : Nombre réduit de salariés
<p>•Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :</p> <p>au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective à 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</p>	Chapitre 5.1 informations sociales

Données environnementales	
<p>•Politique générale en matière environnementale</p> <p>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</p> <p>Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement</p> <p>Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions</p> <p>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</p>	Chapitre 5.2 informations environnementales
<p>•Pollution</p> <p>Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement</p> <p>Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité</p>	Informations exclues : L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
<p>•Economie circulaire</p> <p style="text-align: center;">Prévention et gestion des déchets</p> <p>Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets</p> <p>Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire</p> <p style="text-align: center;">Utilisation durable des ressources</p> <p>Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales</p> <p>Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation</p> <p>Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Utilisation des sols</p>	<p>Chapitre 5.2 informations environnementales</p> <p>Informations exclues : Hors du champ d'activité de la société</p> <p>Chapitre 5.2 informations environnementales</p> <p>Informations exclues : L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.</p>
<p>•Changement climatique</p> <p>Rejets de gaz à effet de serre</p> <p>Adaptation aux conséquences du changement climatique</p>	Chapitre 5.2 informations environnementales
<p>•Protection de la biodiversité</p> <p>Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité</p>	Informations exclues : L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	
<p>•Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</p> <p>En matière d'emploi et de développement régional</p> <p>Sur les populations riveraines ou locales</p>	Chapitre 5.3 informations sociétales
<p>•Relations entretenues avec les personnes ou les organisations</p> <p>Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations</p> <p>Actions de partenariat ou de mécénat</p>	Chapitre 5.3 informations sociétales
<p>•Sous-traitance et fournisseurs</p> <p>Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux</p> <p>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</p>	Chapitre 5.3 informations sociétales
<p>•Loyauté des pratiques</p> <p>Actions engagées pour prévenir la corruption</p> <p>Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs</p>	<p>Chapitre 5.3 informations sociétales</p> <p>Chapitre 5.2 informations environnementales</p>
<p>•Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</p> <p>Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</p>	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français

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

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission). 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 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

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

7/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

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

7.1 Risques liés au marché

- **Risques liés au marché de l'immobilier** : la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.
En 2017, les investissements en immobilier logistique en France ont connu un léger retrait par rapport à 2016, mais restent supérieurs à la moyenne annuelle des 10 dernières années. Le marché attire toujours plus d'acteurs en quête de diversification ce qui favorise encore la baisse des taux de rendement locatifs, entraînant une 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 54% 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 vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers

certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. La Société est peu impactée par ce phénomène car moins de 10% des financements contractés sont assortis d'obligation de covenant sur le périmètre financé, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

- **Risques liés à la crise financière** : La Société ayant recours à un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, la Société estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin.
- **Risques liés au niveau des taux d'intérêt** : la Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables à 10% de sa dette totale.

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

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

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

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

7.2. Risques liés à l'exploitation

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

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

- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie** : Le patrimoine de la Société comprend 59 immeubles, loués à un total de 44 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 64% des loyers annualisés 2017 répartis sur 28 sites différents.

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

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

Sur l'exercice 2017, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,7% 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.

7.3 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.
- **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :** Le portefeuille de la Société est évalué semestriellement par des experts indépendants. L'évaluation des actifs repose sur un certain nombre de paramètres et d'hypothèses, qui peuvent varier au cours des années. Cette évaluation peut ne pas être équivalente à sa valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, notamment en cas de changement des paramètres de valorisation entre les dates de cession et d'évaluation.
- **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 ses filiales, 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.

7.4 Risques liés au régime fiscal des SIIC

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

7.5 Les risques financiers et comptables

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

7.6 Autres risques

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.

8/ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Mise en oeuvre d'un tableau de bord financier analytique par immeuble

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

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

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

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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Mise en œuvre d'un tableau de bord des Actionnaires

Il comprend :

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

8.5 Mise en oeuvre d'un tableau de bord de gestion

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

- l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées) ;
- l'importance et les durées des emprunts hypothécaires et crédits baux du Groupe.
- des fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement.
- les déclarations d'option à la TVA, les procédures de livraison à soi même.
- Un contrôle des refacturations de charges de police d'assurance dont la Société est titulaire, et qui sont refacturées à ses filiales et aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail.

8.6 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.

8.7 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 fait l'objet d'un contrôle de premier niveau.

9/ CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

En application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise est joint en annexe.

Neuilly sur Seine, le 16 janvier 2018
Le Président du Directoire

**Rapport spécial du Directoire à
l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018
prévu à l'Article L.225-197-4 du Code de Commerce**

Chers Actionnaires,

Dans la perspective de la réunion de l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place au sein de la Société au titre des exercices 2016 / 2017 / 2018.

* * *

**DESCRIPTION DU PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN
DE LA SOCIETE AU TITRE DES EXERCICES 2016 / 2017 / 2018**

Nous vous rappelons que, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 Mars 2016 - dans sa résolution n° 13 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 289 579 actions. Cette autorisation ayant été consentie au Directoire pour une durée de trente-huit (38) mois.

Le 20 juillet 2016, 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 2016, 2017 et 2018.

Pour l'ensemble des trois exercices 2016, 2017 et 2018, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 44.000 actions pour la totalité des quatre membres du Directoire

L'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2019, selon les performances du plan triennal.

Il n'y a donc pas d'actions gratuites attribuées au titre de l'exercice 2017.

* * *

Le Président du Directoire