



## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

---

2019

ARGAN est l'unique foncière française spécialisée en *DÉVELOPPEMENT & LOCATION*  
d'*ENTREPÔTS PREMIUM* pour des entreprises de premier plan.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 44.507.874 euros  
Siège social : 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine  
393 430 608 RCS Nanterre  
(la « Société » ou « Argan »)

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL & RAPPORT FINANCIER 2019



Le présent document d'enregistrement universel a été déposé le 29 avril 2020 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 du Parlement européen et du Conseil (le « **Règlement** »), sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au Règlement.

En application de l'article 9 et de l'article 19 du Règlement, le présent document d'enregistrement universel (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») incorpore par référence les informations suivantes :

- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2018 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 24 avril 2019, sous le numéro D.19-0377
- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2017 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2018, sous le numéro D.18-0412

*Des exemplaires du Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais au siège social d'Argan situé au 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine et sur les sites internet d'Argan ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*

## Table des matières

<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Nos points forts .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Direction et contrôle.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Evolution du cours de bourse et de l'ANR.....</b>	<b>7</b>
<i>3.1. Evolution du cours de bourse depuis la cotation (25 juin 2007) : .....</i>	<i>7</i>
<i>3.2. Evolution du cours de bourse et de l'ANR hors droit : .....</i>	<i>8</i>
<i>3.3. Evolution de l'ANR par action : .....</i>	<i>9</i>
<b>4. Chiffres-clés du patrimoine .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Panorama des activités du Groupe et des marchés.....</b>	<b>11</b>
<i>5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe.....</i>	<i>11</i>
<i>5.2 Le marché du Groupe .....</i>	<i>12</i>
<i>5.3 Stratégie du Groupe.....</i>	<i>20</i>
<i>5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe.....</i>	<i>20</i>
<b>6. Patrimoine.....</b>	<b>31</b>
<i>6.1 Les actifs au 31 décembre 2019 .....</i>	<i>31</i>
<i>6.2 Présentation chronologique des immeubles.....</i>	<i>39</i>
<i>6.3 Expertises.....</i>	<i>55</i>
<b>7. Informations Loi « Grenelle 2 » .....</b>	<b>60</b>
<i>7.1 Informations sociales : .....</i>	<i>60</i>
<i>7.2 Informations environnementales : .....</i>	<i>60</i>
<b>8. Organisation juridique .....</b>	<b>63</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES - RAPPORT DE GESTION - .....</b>	<b>64</b>
<b>1. Faits marquants de l'exercice 2019.....</b>	<b>64</b>
<i>1.1 Variation du capital social.....</i>	<i>64</i>
<i>1.2 Membres du Directoire .....</i>	<i>64</i>
<i>1.3 Membres du Conseil de Surveillance .....</i>	<i>64</i>
<b>2. Résultats des activités.....</b>	<b>64</b>
<i>2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN.....</i>	<i>64</i>
<i>2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN .....</i>	<i>71</i>
<b>3. Gouvernement d'entreprise.....</b>	<b>75</b>
<i>3.1 Directoire .....</i>	<i>75</i>
<i>3.2 Conseil de Surveillance.....</i>	<i>79</i>
<i>3.3 Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux .....</i>	<i>89</i>

<b>4. Salariés et environnement</b> .....	<b>90</b>
4.1 <i>Informations sociales</i> .....	90
4.2 <i>Informations environnementales</i> .....	91
<b>5. Perspectives et gestion des risques</b> .....	<b>91</b>
5.1 <i>Perspectives</i> .....	91
5.2 <i>Facteurs de risques et assurances</i> .....	92
<b>6. Capital et actionariat du Groupe</b> .....	<b>102</b>
6.1 <i>Informations relatives au capital</i> .....	102
6.2 <i>Actionariat du Groupe</i> .....	103
6.3 <i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i> .....	105
6.4 <i>Opérations afférentes aux titres de la Société</i> .....	105
6.5 <i>Informations diverses</i> .....	105
<b>7. Assemblée Générale du 19 mars 2020</b> .....	<b>107</b>
7.1 <i>Ordre du Jour</i> .....	107
7.2 <i>Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire</i> .....	109
7.3 <i>Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire</i> .....	113
<b>TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES</b> .....	<b>121</b>
<b>1. COMPTES CONSOLIDES 2019</b> .....	<b>121</b>
<b>2. COMPTES SOCIAUX 2019</b> .....	<b>164</b>
<b>3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>197</b>
<b>QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b> .....	<b>198</b>
<b>1. Informations à caractère général</b> .....	<b>198</b>
1.1 <i>Dénomination sociale</i> .....	198
1.2 <i>Lieu et numéro d'identification unique</i> .....	198
1.3 <i>Date de constitution et durée</i> .....	198
1.4 <i>Siège social, forme juridique et législation applicable</i> .....	198
1.5 <i>Code LEI de la Société</i> .....	198
1.6 <i>Site web de la Société</i> .....	198
1.7 <i>Historique du capital de la Société</i> .....	198
<b>2. Capital social et statuts</b> .....	<b>201</b>
2.1 <i>Statuts</i> .....	201
2.2 <i>Capital social</i> .....	203
<b>3. Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)</b> .....	<b>205</b>
<b>4. Délégations de compétence en vigueur</b> .....	<b>206</b>
<b>5. Nantissements – Hypothèques</b> .....	<b>208</b>

<b>6. Pactes d'actionnaires .....</b>	<b>212</b>
<b>7. Organigramme du Groupe .....</b>	<b>213</b>
<b>8. Opérations avec des apparentés .....</b>	<b>213</b>
<b>9. Procédure judiciaire et arbitrage .....</b>	<b>214</b>
<b>10. Expertise.....</b>	<b>214</b>
<b>11. Personnes responsables – Accès à l'information financière.....</b>	<b>216</b>
<b>11.1 Responsables de l'information financière .....</b>	<b>216</b>
<b>11.2 Contrôleurs légaux des Comptes .....</b>	<b>217</b>
<b>11.3 Calendrier de communication financière .....</b>	<b>218</b>
<b>11.4 Documents accessibles au public.....</b>	<b>218</b>
<b>12. Conseil de Surveillance.....</b>	<b>219</b>
<b>12.1 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Article L225-100 du Code du Commerce).....</b>	<b>219</b>
<b>12.2 Réunions du Conseil de Surveillance .....</b>	<b>236</b>
<b>12.3 Dispositions diverses .....</b>	<b>236</b>
<b>13 Tables de concordance.....</b>	<b>237</b>

## **LE MOT DU PRESIDENT**

**Jean Claude LE LAN**

Président Fondateur



ARGAN est l'unique foncière française spécialisée en **DEVELOPPEMENT & LOCATION d'entrepôts PREMIUM** cotée sur EURONEXT.

ARGAN associe la transparence d'une société cotée en Bourse à la stabilité d'une stratégie claire, définie et mise en œuvre par l'actionnaire majoritaire et une équipe de cadres experts dans leurs spécialités.

Notre objectif est de constituer un patrimoine composé d'entrepôts **PREMIUM**, récents et aux meilleurs standards, permettant de garantir un taux d'occupation proche de 100 %, constamment enrichi par de nouveaux développements.

Fortement intégrés, nous disposons en interne des ressources humaines maîtrisant toute la chaîne de création de valeur, à savoir, l'identification des besoins de futurs clients, le financement, le développement, la gestion locative et la maintenance des immeubles. Nos clients bénéficient ainsi du privilège d'avoir un seul interlocuteur depuis la conception et la construction de leurs entrepôts et pendant toute la durée des baux.

L'acquisition en octobre 2019 du portefeuille « Cargo » composé de 22 plateformes logistiques Premium de 1 100 000 m<sup>2</sup> pour un montant de 900 M€ a permis un changement de dimension pour ARGAN et une croissance exceptionnelle des résultats pour l'exercice 2019.

Cette opération représente à elle seule 8 années de développement et une croissance du patrimoine de 60%.

Notre développement a été rapide et maîtrisé. Parti d'une feuille blanche en 2000, le patrimoine atteint 2,9 millions de m<sup>2</sup> en 2019, valorisé 2,7 milliards d'euros (soit une progression de 93% par-rapport à l'année 2018) et générant des revenus locatifs annuels de 140 millions d'euros, avec un taux de rendement de 5,30%. ARGAN cible une valorisation de patrimoine de 3 milliards d'euros à l'horizon 2021/2022.

Consciente des enjeux environnementaux actuels et souhaitant poursuivre sa démarche éco-responsable initiée en 2018, ARGAN souhaite engager dès 2020 un « Plan Climat » ambitieux dont l'objectif est de développer des entrepôts Premium dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre au plan chauffage et éclairage.

## 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 constructeur,
- 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 8,4 ans de moyenne d'âge (31 décembre 2019),
- Elle présente un taux d'occupation de 99% (31 décembre 2019),
- La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,8 ans (31 décembre 2019),
- La plupart de ses locataires sont de grandes signatures,
- La typologie de ses locataires est équilibrée : 82% de chargeurs, 14% de logisticiens multi-clients et 4% de logisticiens mono-client,
- Elle distribue un dividende représentant environ 2,6% de rendement,
- Elle prend en compte les orientations du Grenelle de l'Environnement, en développant des bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale), BBC (Bâtiment Basse Consommation), et BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*)

## 2. Direction et contrôle

La Société est structurée en Conseil de Surveillance et Directoire.

L'Actionnariat se décompose à raison de 40% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, et 60% de flottant (au 31 Décembre 2019), respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

**Le Conseil de Surveillance** comprend 8 membres dont 3 indépendants, à savoir :

- Jean-Claude LE LAN – Président et actionnaire principal
- Bernard THEVENIN – Vice-Président du Conseil de Surveillance et membre du Comité d'audit
- Nicolas LE LAN – Membre
- Stéphane CASSAGNE – Membre
- Florence SOULE de LAFONT – Membre indépendant du Conseil de Surveillance et Présidente du Comité des Nominations et des Rémunérations
- François-Régis DE CAUSANS – Membre indépendant du Conseil de Surveillance et Président du Comité d'audit et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations
- Constance DE PONCINS – Membre indépendant
- Najat AASQUI (représentante permanente de PREDICA) – Membre du Conseil de Surveillance, du Comité d'audit et du Comité des Nominations et des Rémunérations

Emmanuel CHABAS (sur proposition de PREDICA) a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance parmi ses membres.

**Le Directoire** est composé de 4 membres, à savoir :

- Ronan LE LAN – Président – Gestion du patrimoine
- Francis ALBERTINELLI – Membre – Administratif et Finances
- Frédéric LARROUMETS – Membre – Développements
- Jean-Claude LE LAN (Junior) – Membre – Contrôle de Gestion et Trésorerie

Les expériences professionnelles des membres ainsi que le fonctionnement du Conseil de Surveillance, des Comités spécialisés et du Directoire sont détaillées en Partie II.3 – Gouvernement d'entreprise.

### 3. Evolution du cours de bourse et de l'ANR

#### 3.1. 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 et du compartiment B au compartiment A en janvier 2020.

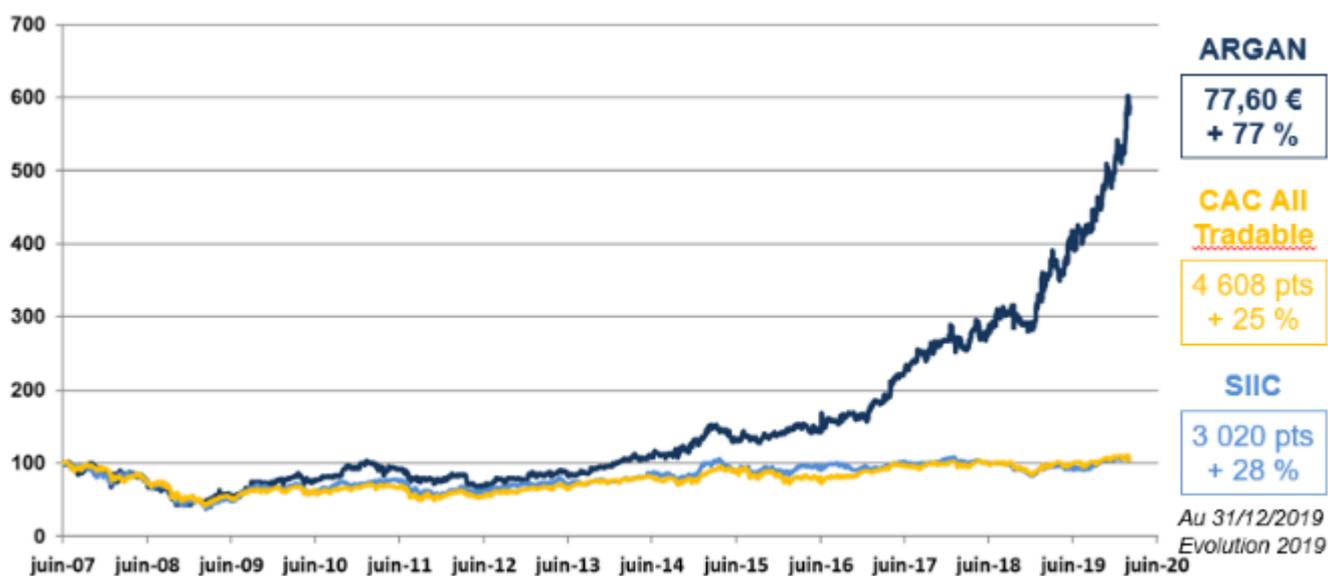
La capitalisation boursière au 31 décembre 2019 s'élève à **1,724 Mds€** sur la base d'un cours de bourse de 77,60 €/action.

Argan fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France.

Code ISIN : FR0010481960

#### Evolution du cours d'ARGAN (€), des indices SIIC France et CAC All Tradable

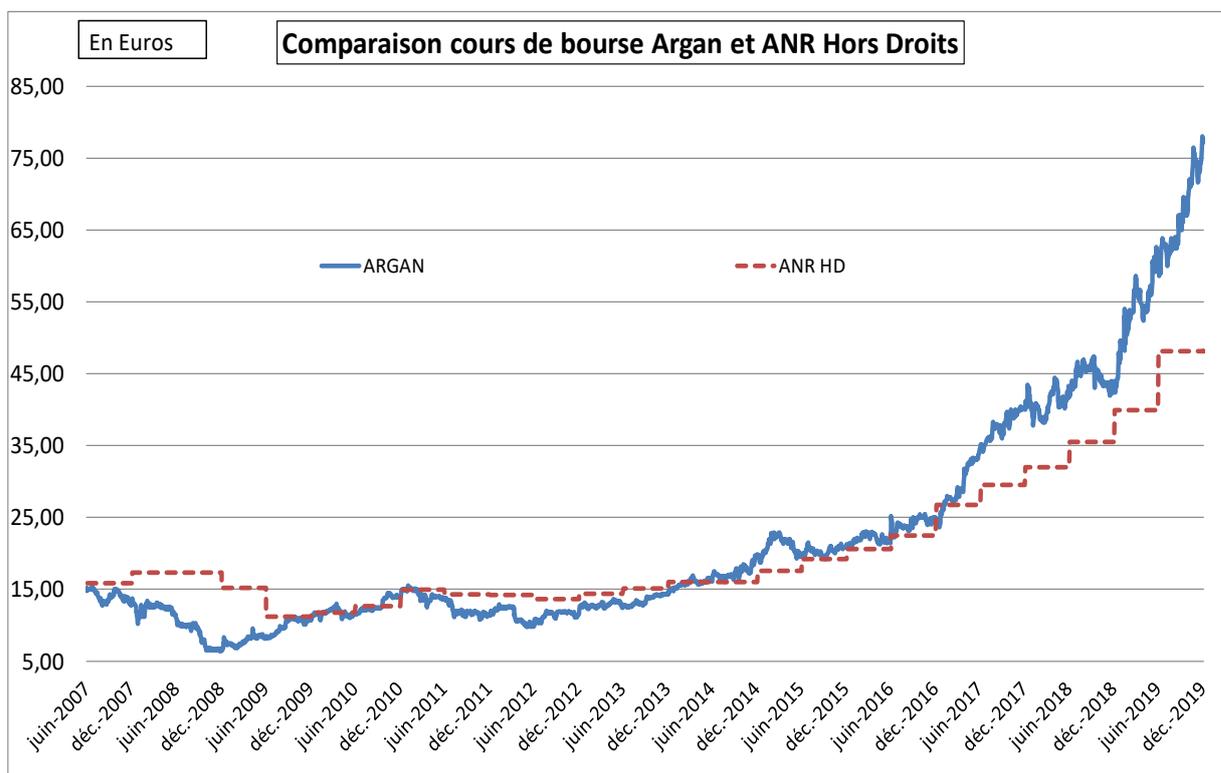
Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



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	2019	2018	2017	2016	2015
Cours au plus bas	42,40	37,80	23,60	20,80	18,70
Cours au plus haut	78,00	47,40	40,38	25,46	22,90

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



	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	1er sem	2è sem																								
Cours action ARGAN (moyenne semestrielle)	15,0	14,0	12,3	8,5	7,8	10,0	11,7	12,9	14,3	11,9	11,4	11,4	12,8	13,5	15,8	17,4	21,1	20,3	22,0	24,1	29,2	37,7	40,8	44,6	53,5	67,1
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	17,6	19,2	20,6	22,5	26,7	29,5	32,0	35,5	39,9	47,9	
Décote - / Surcote +		-12%	-29%	-51%	-49%	-11%	-1%	2%	-4%	-17%	-20%	-16%	-11%	-11%	-1%	9%	20%	6%	7%	7%	9%	28%	28%	26%	34%	40%

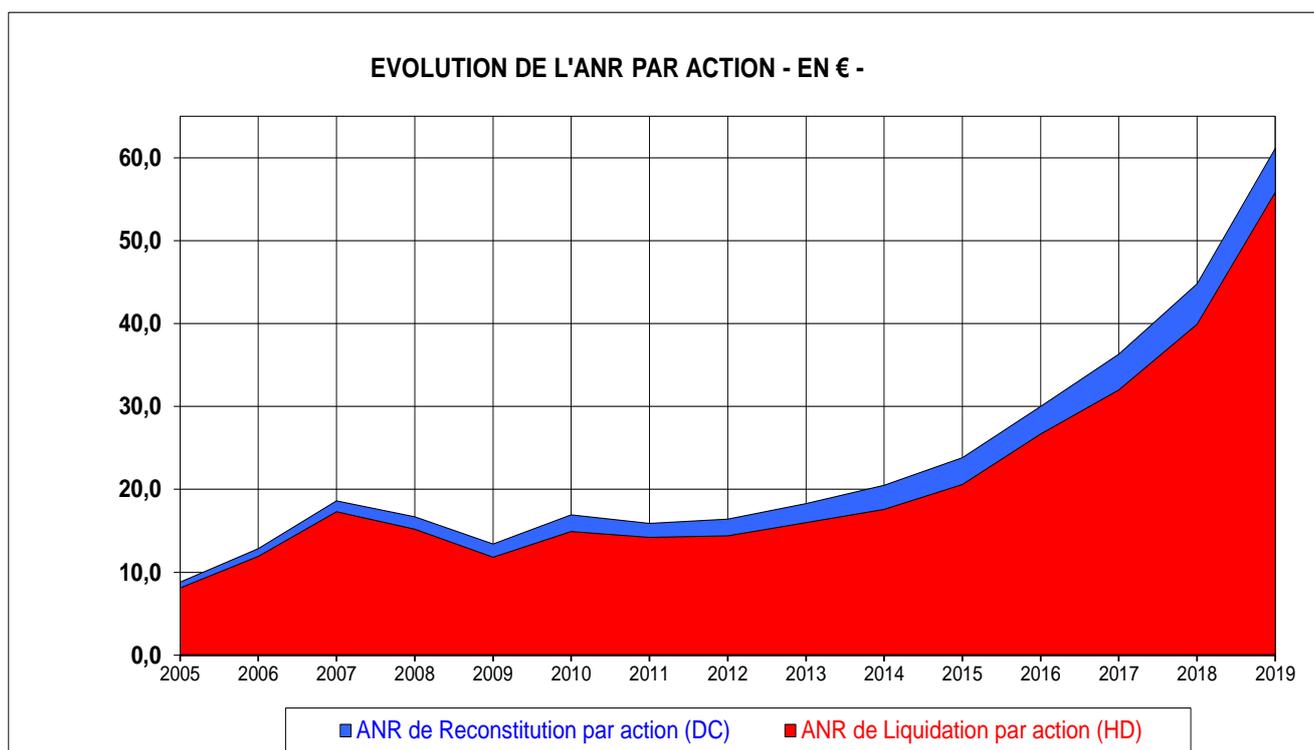
Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR triple net EPRA hors droits.

Il compare ainsi la moyenne semestrielle des cours de l'action ARGAN par rapport au dernier ANR hors droits publié à la fin du semestre précédent. A titre d'exemple, la moyenne des cours de l'action du dernier semestre 2019, soit 67,1 €, présente une surcote

de + 40% par rapport au dernier ANR hors droits connu, soit 47,9 € au 30 juin 2019.

Pour information, au 31 décembre 2019, le cours de l'action ARGAN s'élève à 77,60 € et présente une surcote de + 39% par rapport à l'ANR triple net EPRA hors droit de décembre 2019, égal à 55,8 €.

### 3.3. Evolution de l'ANR par action :



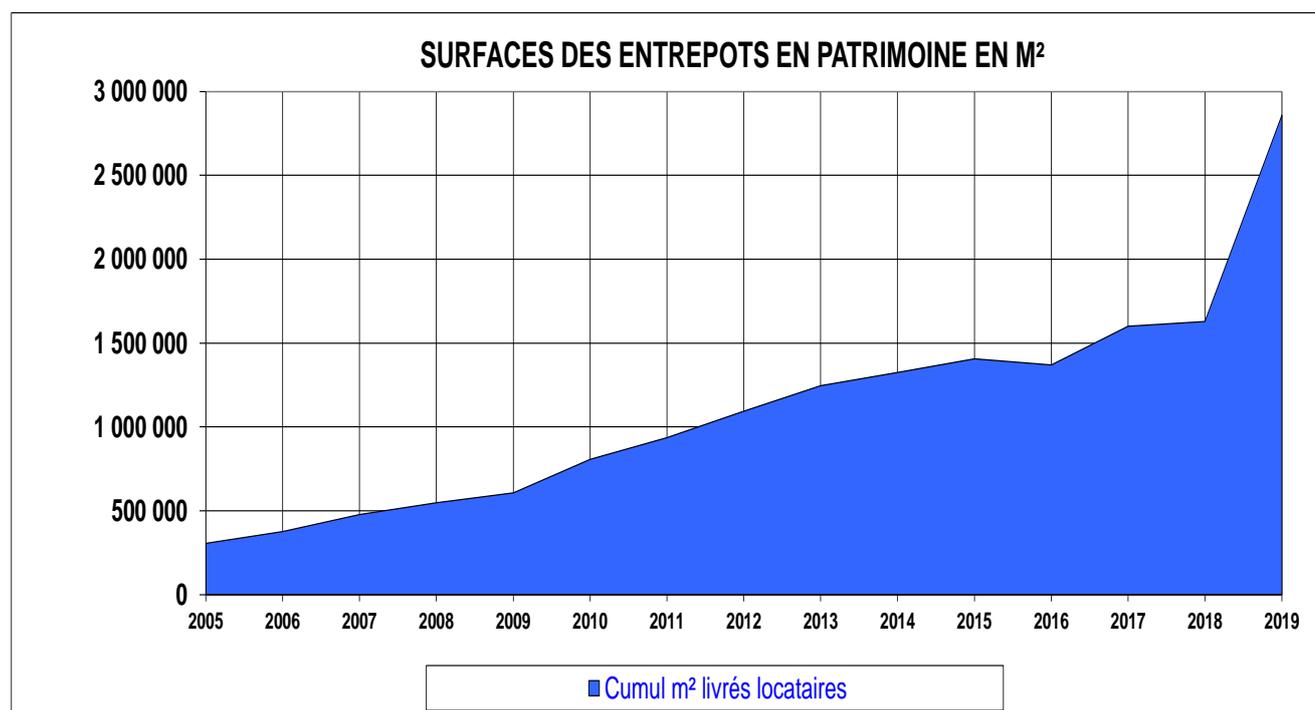
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ANR de Reconstitution par action (DC)</b>	<b>8,8</b>	<b>12,9</b>	<b>18,6</b>	<b>16,7</b>	<b>13,4</b>	<b>16,9</b>	<b>15,9</b>	<b>16,4</b>	<b>18,3</b>	<b>20,5</b>	<b>23,8</b>	<b>30,0</b>	<b>36,3</b>	<b>44,8</b>	<b>61,1</b>
Evolution annuelle A / A-1		46%	45%	-10%	-20%	26%	-6%	3%	12%	12%	16%	26%	21%	23%	36%
<b>ANR de Liquidation par action (HD)</b>	<b>8,1</b>	<b>11,9</b>	<b>17,3</b>	<b>15,2</b>	<b>11,8</b>	<b>14,9</b>	<b>14,2</b>	<b>14,4</b>	<b>16,0</b>	<b>17,6</b>	<b>20,6</b>	<b>26,7</b>	<b>32,0</b>	<b>39,9</b>	<b>55,8</b>
Evolution annuelle A / A-1		47%	45%	-12%	-22%	26%	-5%	1%	11%	10%	17%	30%	20%	25%	40%

L'ANR triple net EPRA hors droit par action au 31 décembre 2019 s'élève à 55,8 € contre 39,9 € au 31 décembre 2018, soit une hausse de 15,9 € égale à 40 %.

Cette hausse de 15,9 € est liée à :

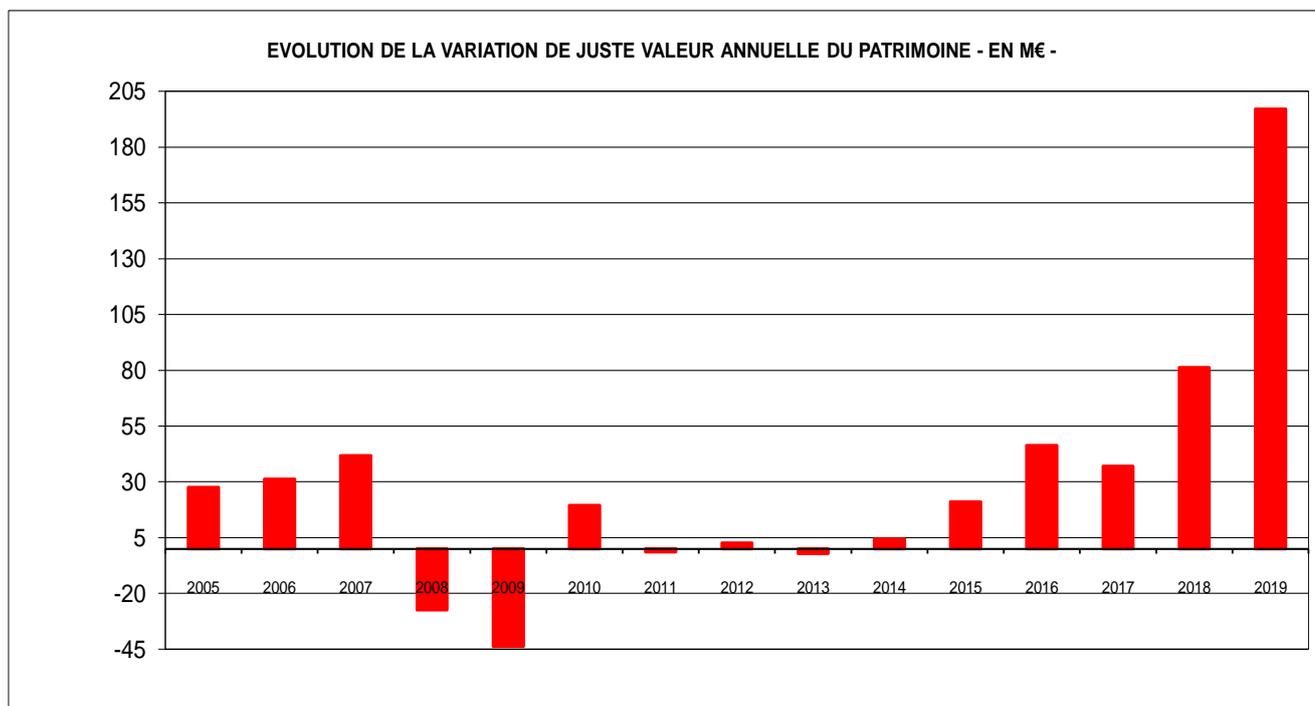
- Le résultat net (hors variation de juste valeur): + 3,3 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 8,9 €
- L'impact de l'entrée en périmètre de «Cargo»: + 5,0 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,6 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,6€

#### 4. Chiffres-clés du patrimoine



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cumul m <sup>2</sup> livrés locataires	305 606	375 211	476 351	549 500	608 000	806 000	936 500	1 095 000	1 247 000	1 326 000	1 406 000	1 370 000	1 600 000	1 630 000	2 860 000
Evolution annuelle		23%	27%	15%	11%	33%	16%	17%	14%	6%	6%	-3%	17%	2%	75%
Valeur Hors droits (M€)	187,2	258,2	350,7	370,3	370,9	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5

Le patrimoine de la Société s'élève à 2.860.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019, en hausse de + 75% par rapport à l'année précédente.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Variation Juste valeur	27,5	31,3	41,7	-27,5	-43,6	19,5	-1,5	2,7	-2,1	4,5	21,1	46,3	37,0	81,2	197,1
Patrimoine Hors droits	187,2	258,2	350,7	370,3	370,9	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5
Variation JV / Patrimoine A-1		17%	16%	-8%	-12%	5%	0%	0%	0%	1%	2%	5%	4%	6%	14%

## 5. Panorama des activités du Groupe et des marchés

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

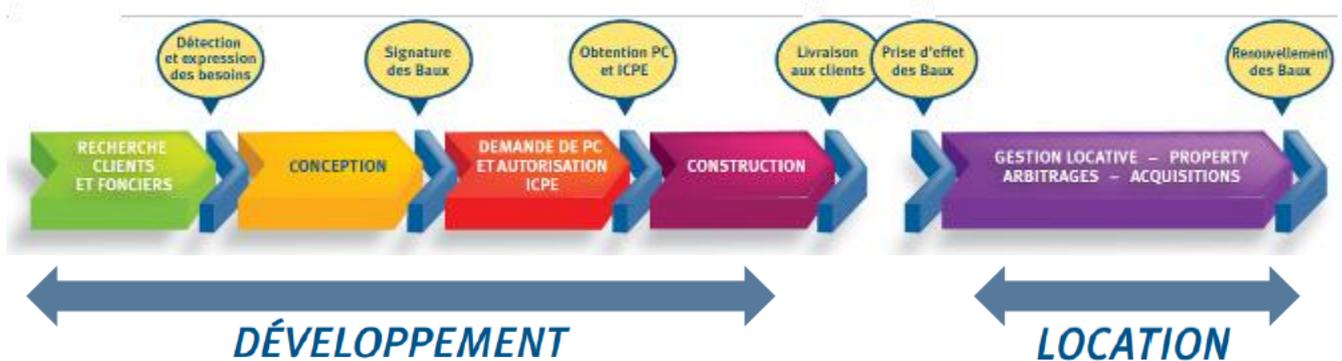
ARGAN développe une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Partant d'une feuille blanche en 2000, ARGAN détient un patrimoine de 85 entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2019, représentant 2,860 millions de m<sup>2</sup>,

développés pour la plupart par la Société et dont elle assure la gestion en interne.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de Pure Player de la Société.

#### Les étapes du développement d'une plateforme logistique



Chaque étape exige une expertise particulière :

**Comprendre et analyser en profondeur les besoins** de stockage et de distribution **des clients**, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active.

**Optimiser la conception générale** d'un projet logistique exige de connaître le fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules. Cela requiert aussi une parfaite maîtrise de l'environnement réglementaire. Une mauvaise conception accroît non seulement les coûts de construction, mais surtout les coûts d'exploitation, faute d'ergonomie générale ou d'efficacité énergétique.

**Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction** : stabilité et résistance mécanique du sol, structure poteaux-poutres, dallage, couverture, bardage, isolation thermique, le tout formant le clos et couvert.

Viennent ensuite les études de dimensionnement et de choix des équipements techniques : la distribution électrique et l'éclairage, le chauffage, les équipements de mise à quai des camions et tout le dispositif de sécurité dont notamment l'extinction automatique d'incendie, le réseau RIA, etc.

**Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est indispensable.

Les entrepôts sont soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale d'exploiter selon la nature et la quantité de produits stockés. L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 pour les produits combustibles, et les autres arrêtés visant des produits plus spécifiques, fixent les contraintes d'agencement des cellules de stockage, les équipements à prévoir pour la lutte contre l'incendie et la prévention des risques de pollution.

La longue pratique de la réglementation permet à la Société d'en maîtriser parfaitement la mise en œuvre.

**Promouvoir le développement durable dans tous les projets**

- Dès la conception et au stade des études techniques, sont retenus des matériaux dont l'empreinte écologique est faible en garantissant le meilleur bilan énergétique possible.
- Les luminaires à haute performance, avec détecteurs de présence et systèmes de gradation, l'isolation thermique renforcée, un éclairage naturel important, un chauffage à haut rendement, des chauffe-eau solaires, la gestion technique centralisée sont les principaux composants contribuant à une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et au bilan

carbone. En outre, depuis 2018, tous les nouveaux entrepôts sont équipés de centrales photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation du locataire, lui permettant de réaliser une économie de l'ordre de 20% sur le montant de sa facture d'électricité.

- Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales, de préférence des feuillus, pour optimiser le bilan carbone.
- Un personnel heureux travaille mieux.
- La couleur claire des murs et de la sous toiture, la bonne répartition de la lumière naturelle, la couleur et l'intensité de la lumière artificielle, la qualité de l'agencement des bureaux, le confort acoustique et la présence d'espaces de repos créent une ambiance favorable au bien-être, à la qualité du travail, à la productivité et à la prévention des accidents.

**Garantir la qualité de la construction** comme gage de la longévité et de la maîtrise des coûts d'entretien de l'immeuble, en recourant à des entreprises de construction et à des consultants de premier rang, reconnus pour leurs expériences, rigueur et niveau d'exigence.

**Si la gestion locative** exige une parfaite maîtrise des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.

## 5.2 Le marché du Groupe

La société ARGAN intervient uniquement sur le marché des entrepôts en France Métropolitaine

### 5.2.1 L'essor des entrepôts

Sous l'effet concomitant de la mondialisation et de l'externalisation de la fonction logistique des entreprises, l'immobilier logistique s'est considérablement développé à compter des années 2000.

Ce mouvement a donné naissance au métier de logisticiens ou de prestataires en logistique, métier couvrant l'entreposage voire le transport et c'est ainsi que sont apparus des spécialistes de la logistique tels FM LOGISTIC, GEODIS, XPO, KUEHNE+NAGEL, ID LOGISTICS, etc... opérant à l'international ainsi que des opérateurs de taille plus modeste et plus récents se cantonnant au marché français.

Consécutivement à cette évolution, l'industrie de l'immobilier logistique est née mettant en scène tous les acteurs de la chaîne : les développeurs, les promoteurs, les investisseurs, les constructeurs, les architectes, les

bureaux d'études, les agents immobiliers spécialisés dans cette classe d'actifs.

De ce fait, les entrepôts se sont « normalisés », notamment sous la contrainte de la réglementation du 5 Août 2002, remplacée par celle du 11 avril 2017, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que, dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 m<sup>2</sup> séparées par des murs coupe-feu, comportent des cours de manœuvre pour les camions, de profondeur 35 mètres ainsi que des installations de sécurité au titre des ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement).

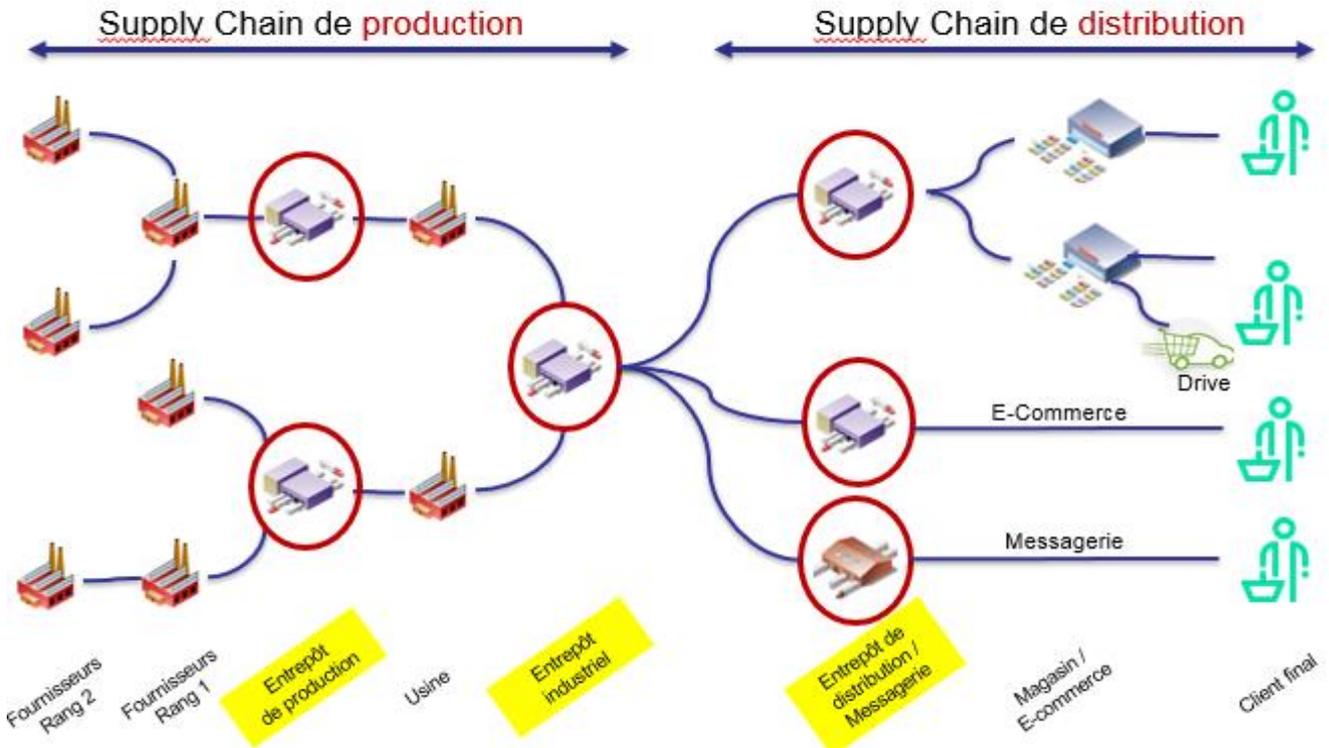
Ces standards qualitatifs évoluent constamment à la hausse, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques. ARGAN a ainsi été le premier à développer en 2010 un entrepôt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour L'OREAL et a décidé d'équiper dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des clients qui le souhaitent.

Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

Fin 2019, le marché français des entrepôts logistiques représente environ 60 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts exploités de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dont environ 67%, soit 40 millions de m<sup>2</sup>, sont en location. Développé d'abord pour l'essentiel sur la dorsale Nord-Sud le long des axes reliant Lille à Marseille en passant par les régions parisienne et lyonnaise, le marché des entrepôts a fait tache d'huile sur l'ensemble du territoire ces dernières années.

Le poids croissant de la logistique dans une économie connectée, les nouveaux modes de consommation, en particulier via le e-commerce et la demande pour des délais de livraison de plus en plus courts, sont autant de moteurs pour le développement de ce marché. Ainsi on dénombre, en moyenne sur les 5 dernières années, 2,2 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts neufs livrés annuellement.

### 5.2.2 L'entrepôt au cœur de la supply chain



Nota : Il existe toujours des entrepôts attachés à un producteur notamment lorsque ce dernier distribue lui-même ses produits.

### 5.2.3 Les acteurs du secteur

Les acteurs opérant dans ce secteur sont nombreux et le rôle de chacun n'est pas toujours facile à identifier d'autant que certains acteurs accomplissent plusieurs métiers. Evoluent dans le secteur : les aménageurs, les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs, les agents immobiliers, les preneurs à bail c'est-à-dire les locataires, les services de l'Etat, les collectivités locales (Communautés de communes ou d'agglomérations) les architectes, les bureaux d'étude et les Assets managers :

#### 1. LES AMENAGEURS

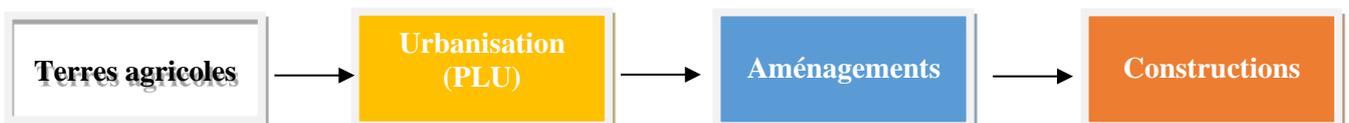
Pour construire un entrepôt de 100 000 m<sup>2</sup>, il faut à minima le double de terrain – soit 200 000 m<sup>2</sup> ou 20 ha. Les terrains doivent préalablement être urbanisés pour être constructibles. Ce sont les communes ou communautés de communes ou d'agglomérations qui affectent les terrains en zones destinées à la construction d'habitations, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, au travers du PLU (Plan Local d'Urbanisme), lequel est validé par les services de l'Etat (préfecture).

L'élaboration des PLU doit être en harmonie avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Ile de France) pour ce qui concerne l'Ile de France.

Les aménageurs interviennent en amont, accompagnent et stimulent le processus d'urbanisation des terrains et ensuite réalisent les aménagements des terrains (routes, réseaux eaux potables, eaux usées, gaz, électricité, téléphone).

Les aménageurs sont des entreprises qui réalisent les travaux d'aménagements pour le compte des collectivités locales qui sont propriétaires des terrains après les avoir préalablement achetés aux propriétaires agricoles en général.

Les aménageurs peuvent également, en amont, acheter des terrains agricoles, afin de les faire qualifier dans les PLU auprès des collectivités locales, puis procéder aux aménagements et les vendre par la suite aux opérateurs que sont les promoteurs, les constructeurs ou les investisseurs-développeurs.



## 2. LES PROMOTEURS

Les promoteurs achètent les terrains aux collectivités locales ou aux aménageurs et font construire les entrepôts, en général préalablement loués en l'état futur d'achèvement (BEFA), pour les vendre ensuite aux investisseurs.

Ils peuvent être également appelés à construire pour les utilisateurs propriétaires qui ne souhaitent pas être locataires.

Préalablement à la construction, il est nécessaire de concevoir l'entrepôt et d'obtenir les autorisations administratives : Permis de Construire et autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et pour cela les promoteurs font appel aux architectes et bureaux d'études spécialisés en ICPE.

### Cycle d'un développement :



Durée du cycle d'environ 18 mois

## 3. LES CONSTRUCTEURS

Il y a deux manières de construire :

- soit le maître d'ouvrage (propriétaire) mandate un architecte concepteur/constructeur pour réaliser le projet de A à Z,
- soit il s'adresse à un contractant général qui va réaliser l'opération de A à Z :

### **Dans le premier cas :**

L'architecte se charge de la conception et de la demande de Permis de Construire et mandate des bureaux d'études spécialisés pour des missions de demande ICPE, de calcul de structure, d'études des réseaux de fluides (électricité, chauffage, installation d'extincteurs d'incendie, etc.).

L'architecte réalise les plans du projet et rédige le descriptif de la construction, passe les marchés de travaux en lots séparés et pilote les travaux.

En général dans ce schéma, l'architecte (maître d'œuvre) ne garantit pas le prix final au maître d'ouvrage, le prix n'étant connu qu'après le résultat des appels d'offres.

### **Dans le second cas :**

Le contractant général qui peut-être soit un Bureau ou une entreprise, réalise toutes les tâches décrites ci-dessus mais a de plus une obligation de résultat au travers d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) et s'engage sur un prix total forfaitaire.

Note : le **maître d'ouvrage** est le propriétaire, le **maître d'œuvre** est l'architecte ou celui qui conduit et surveille la réalisation du projet.

## 4. LES INVESTISSEURS

En général les investisseurs achètent les entrepôts neufs aux promoteurs ou à d'autres investisseurs en cas de revente, leur métier étant de louer ces entrepôts à des locataires chargeurs ou logisticiens.

Ces investisseurs sont des Foncières ou des Fonds :

- Les Foncières comme ARGAN ont vocation à demeurer pérennes, gérant un patrimoine immobilier donné en location.
- Les Fonds (très souvent anglo-saxons) sont montés pour des durées prédéterminées au terme desquelles les actifs sont vendus et les fonds dissous. C'est une approche rigoureusement financière, le sous-jacent étant les entrepôts.

- Les investisseurs positionnés comme Argan, peuvent également assurer la promotion pour eux-mêmes dans le but de capter la marge promoteur.
- Les constructeurs, pour améliorer leurs résultats, se transforment également en promoteur et certains sont également aménageurs. L'offre de construction étant abondante, ce métier nécessite beaucoup de ressources.
- Les promoteurs travaillent avec peu de fonds propres, une dizaine d'employés voire moins, et peuvent réaliser des résultats intéressants dès lors que la conjoncture est favorable à l'investissement, le facteur clé étant de pouvoir contracter un bail commercial avec un futur preneur préalablement à la réalisation du projet.

Les cantonnements des métiers ne sont pas toujours respectés :

## 5. LES AGENTS IMMOBILIERS

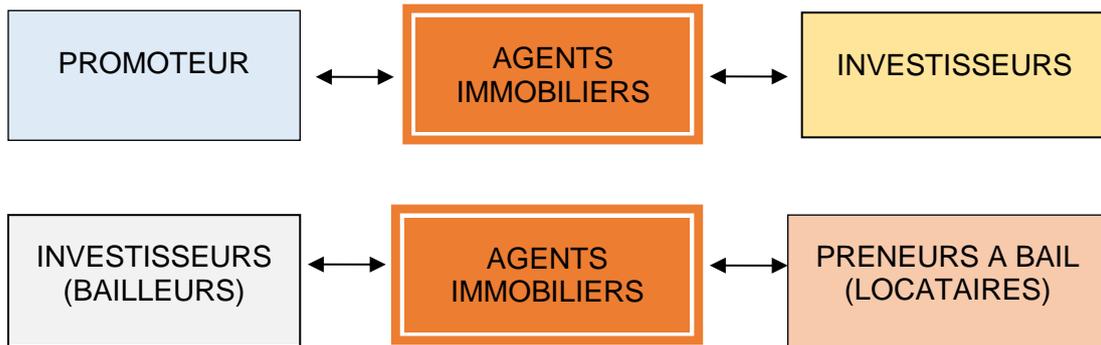
Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- Entre preneurs à bail et promoteurs ou investisseurs/promoteurs,
- Entre promoteurs et investisseurs.

D'une manière générale, ils évoluent à tous les étages du secteur.

La rémunération est de l'ordre de 1% sur le montant des transactions (200 000 € pour une transaction de 20 millions) et d'environ 15% des loyers annuels pour une location.

Le facteur clé de cette profession est d'accéder à l'information : Connaître qui veut acheter ? Qui veut vendre ? Qui veut louer ?



## 6. LES PRENEURS A BAIL

Les locataires, chargeurs ou logisticiens, sont les plus importants acteurs de la chaîne.

Ils ne se rendent pas propriétaires car ils ont choisi d'affecter leurs ressources financières à leur cœur de métier plus profitable plutôt que de les consacrer à l'immobilier.

## 7. LES SERVICES DE L'ETAT

Les services de l'Etat, sous le contrôle des préfets, étudient les demandes de Permis de Construire et de dossiers ICPE.

C'est le préfet qui accorde l'autorisation relative aux ICPE mais les Permis de Construire sont accordés par les communes après instruction par les services de l'Etat.

## 8. LES COLLECTIVITES LOCALES

Les communes et collectivités locales se préoccupent tout naturellement de l'urbanisme de leurs territoires et déterminent au travers de leur PLU, l'affectation des zones dédiées à l'habitat, aux commerces, à l'activité, à la logistique.

Il existe 3 types de communautés :

- Communautés urbaines > 450 000 habitants
- Communautés et agglomérations > 50 000 habitants
- Communautés de communes (pas de seuil)

En général, la logistique n'est pas bienvenue au prétexte qu'elle est génératrice de nuisances occasionnées notamment par les camions.

De ce fait les zones dédiées à l'immobilier logistique seront éloignées des habitations et implantées le plus près possible des axes routiers ou autoroutiers.

Pour autant les entrepôts ne peuvent pas être placés trop loin des bassins d'emploi.

## 9. LES ARCHITECTES ET BUREAUX D'ETUDES

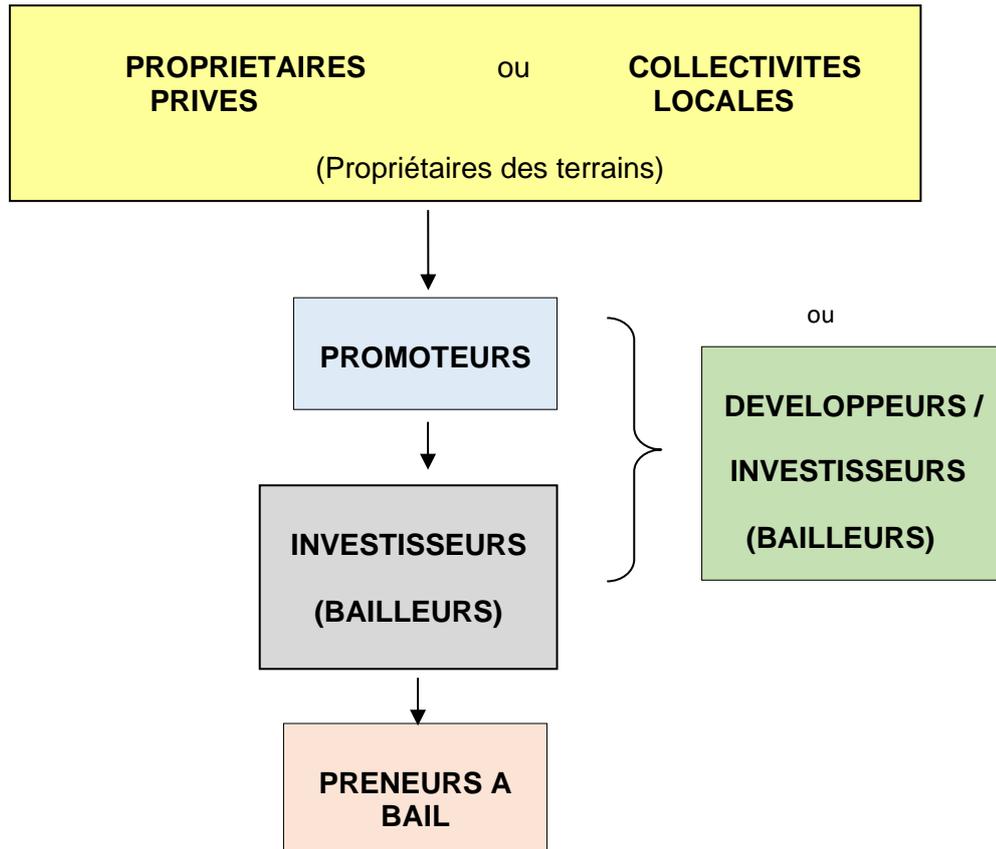
Ce sont des prestataires de services opérant pour les acteurs de la chaîne de développement : les architectes pour l'élaboration des Permis de Construire et les Bureaux d'études pour ce qui relève de leurs spécialités : aménagement, géotechniciens, structures, fluides, ICPE, etc.

## 10. ASSETS MANAGERS (sociétés de gestion en immobilier)

Les fonds d'investissement en immobilier utilisent les services de sociétés de gestion en immobilier (les Assets managers) auxquelles ils confient la gestion de leurs actifs immobiliers.

Ces sociétés assurent la gestion locative, le recouvrement des loyers, la gestion technique des immeubles directement ou indirectement.

## SCHEMA BAILLEUR / PRENEUR A BAIL



### 5.2.4 Les principaux concurrents

L'essor des entrepôts, suscite depuis quelques années, un vif intérêt de la part des investisseurs du fait de la rentabilité locative de cette classe d'actifs de l'ordre d'environ 5 à 6% en 2019, bien supérieure à celle des bureaux et des grands centres commerciaux, et le développement de l'e-commerce renforce encore l'intérêt de cette classe d'actifs.

En 2019, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 5 Mds € soit environ 13% des transactions immobilières hors habitation, ce qui équivaut à une augmentation de 47% par-rapport à l'année précédente.

Se positionnent sur les **transactions ou développements**, deux catégories de concurrents :

✓ **Les Fonds d'Investissements** généralement anglo-saxons tels AEW, CBRE GLOBAL INVESTORS, LOGICOR, AXA Real Estate - opèrent sur le marché secondaire, en négociant des portefeuilles d'entrepôts existants, pas nécessairement de dernières générations, de manière opportuniste sur les marchés européens, américains ou asiatiques en fonction de la conjoncture.

Ces fonds adossés à des banques ou des compagnies d'assurance, confient la gestion de leurs entrepôts à des Assets managers.

Ce ne sont pas, à vrai dire, des concurrents d'ARGAN, mais plutôt des acheteurs potentiels.

✓ **Les Développeurs / Investisseurs** – tels ARGAN, BARJANE, GAZELEY, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, PROLOGIS, - **ou Promoteurs** – tels JMG, PRD, PANHARD - s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente environ 1 000 000 m<sup>2</sup> par an sur les cinq dernières années, ARGAN détient une part de marché d'environ 5%.

Le marché des **propriétaires d'entrepôts** est plus diffus car s'y positionnent à la fois les Développeurs / Investisseurs, les Fonds d'investissements et les propriétaires exploitants.

La catégorie des propriétaires exploitants ne constitue pas une concurrence directe mais pour autant elle réduit la part de marché des entrepôts destinés à la location. Dans ce segment, nous trouvons principalement les grandes enseignes de la Grande Distribution, telles que LECLERC, INTERMARCHÉ, CASINO, AUCHAN, SYSTEME U, CARREFOUR... certaines d'entre elles alternant entre statut de propriétaire ou de locataire.

Sur un parc représentant environ 60 millions de m<sup>2</sup> de surface d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France au total dont 40 millions m<sup>2</sup> d'entrepôts destinés à la location, ARGAN possède une part de marché de ces derniers d'environ 7%.

### 5.2.5 Typologie des Entrepôts

#### SEGMENTATION PAR RAYONS D'ACTION

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>ENTREPOTS A VOCATION NATIONALE</b>	Ces entrepôts concernent des entreprises ayant une large nomenclature de produits stockés et à faible rotation. Exemple : pièces détachées automobiles, équipement de la maison et des ménages
<b>ENTREPOTS A VOCATION REGIONALE</b>	Concernent de gros volumes générant beaucoup de transports Exemple : grande distribution
<b>ENTREPOTS A VOCATION LOCALE OU MESSAGERIE</b>	Concernent de petits entrepôts à la périphérie des villes pour des produits nécessitant une forte fréquence de livraison Exemple : produits frais, pharmacie

## SEGMENTATION PAR NATURE DE PRODUITS STOCKES

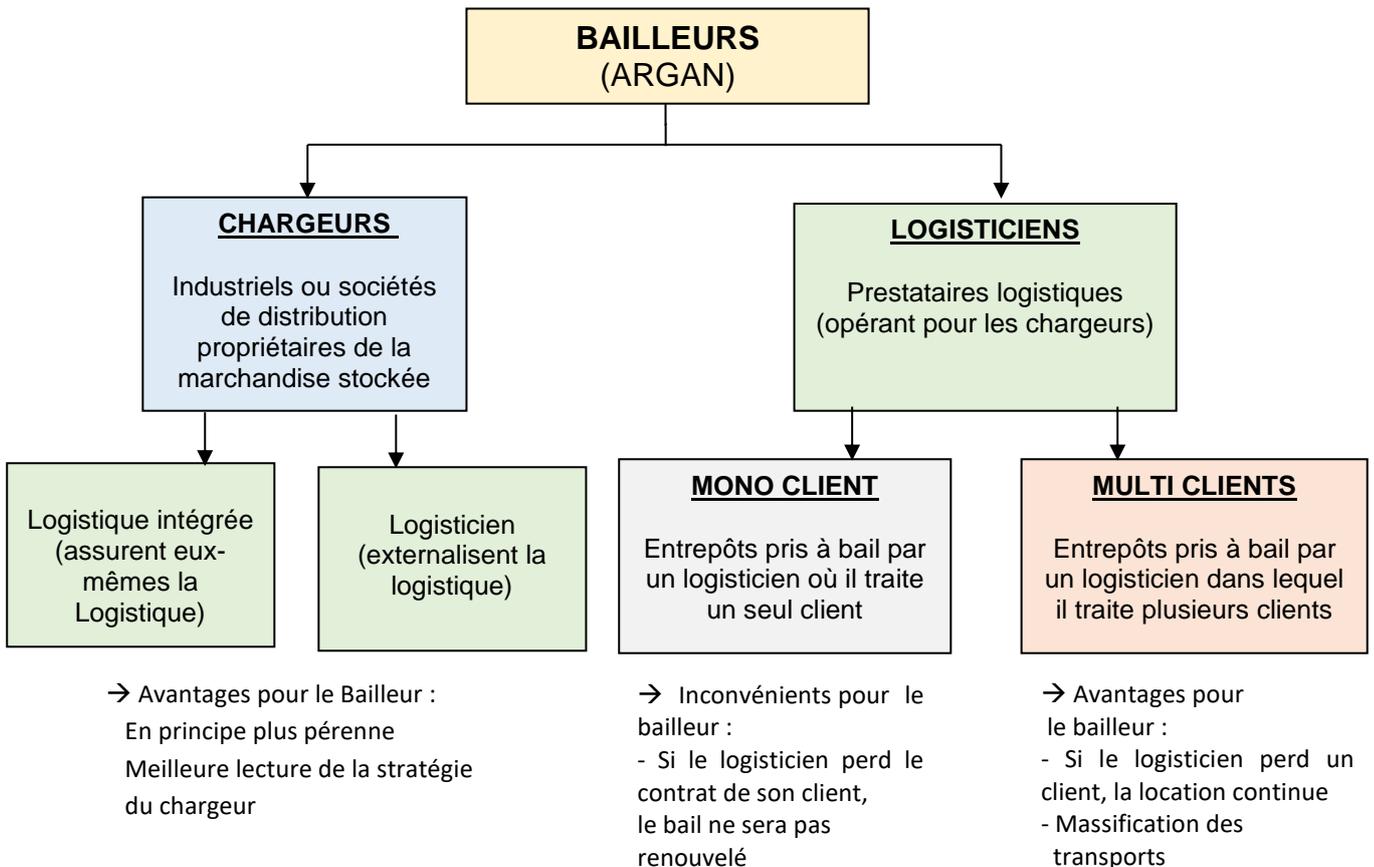
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>ENTREPOTS PRODUITS SECS</b> (température non régulée)	Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées
<b>ENTREPOTS A TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE</b>	Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (25°C en général) Exemple : pharmacie, chocolat, etc.
<b>ENTREPOTS A FROID POSITIF</b> (1° à 8°C)	Concernent les produits frais Exemple : légumes, fruits, poissons...
<b>ENTREPOTS A TEMPERATURE NEGATIVE</b> (-20° à -30°)	Concernent les produits surgelés La construction de ces entrepôts exige une isolation de la structure de l'entrepôt vis-à-vis du sol. (Le coût de l'ingénierie de production du froid est sensiblement équivalent à celui de la structure de l'immeuble).
<b>ENTREPOTS BI OU TRI TEMPERATURES</b>	Concernent en général le secteur de la grande distribution selon la diversité des produits stockés
<b>ENTREPOTS E-COMMERCE</b>	Se décomposent en 2 grandes familles : les entrepôts standards et les entrepôts fortement mécanisés.

## SEGMENTATION PAR TAILLE

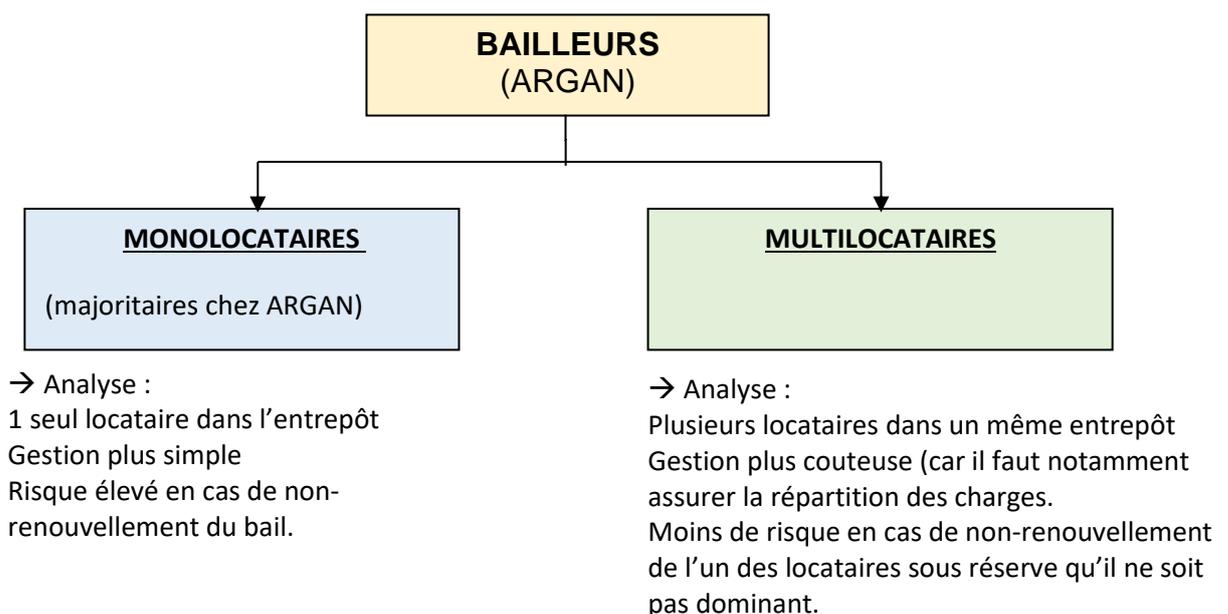
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>FORMAT XXL &gt; 50 000 m<sup>2</sup></b>	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution
<b>FORMAT</b> <b>20 000 à 50 000 m<sup>2</sup></b>	Concernent les entrepôts les plus nombreux, en général régionaux voire nationaux pour de petits volumes
<b>FORMAT &lt; 20 000 m<sup>2</sup></b>	Calibrés pour des volumes de moindre importance ou pour des dessertes locales

## 5.2.6 Typologie des Preneurs à bail

### CHARGEURS OU LOGISTIENS :



### LOCATION MONOLOCATAIRE OU MULTILOCATAIRES :



## 5.3 Stratégie du Groupe

### 5.3.1 Entrepôt PREMIUM

ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM aux derniers standards.

Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages portant sur les plus vieux entrepôts ont lieu périodiquement.

### 5.3.2 Politique de location

La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataires.

## 5.4 Réglementation 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 SRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) régi par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, tels que 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).

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.111-1-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

### 5.4.2 Réglementation relative à la réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. 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'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait - seraient éligibles aux critères

dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à 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<sup>3</sup>,
- Un régime Enregistrement pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m<sup>3</sup> et 300 000 m<sup>3</sup>, et

- Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 300 000 m<sup>3</sup>.

**ARGAN 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'études 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.**

**Au 31 décembre 2019, Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées**

LOCALISATION	TYPE	RUBRIQUES CONCERNEES		
		Autorisation	Enregistrement	Déclaration
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,
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
FLEVY (57) rue André Maginot	Entrepôt	1510, 2663		2925, 1432
POINCY (77) rue des Rochelles	Entrepôt	1510, 1530		2925
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	Messagerie			2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt	1510		2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt			Pas concerné
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	Entrepôt	1510, 2663, 1172		1131, 1450, 1432, 1173,1530
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 Bréon	Entrepôt	1510, 1530, 2663		2910, 2925
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment A	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	Messagerie			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

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
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	Messagerie			
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 6 Av du fond de Vaux	Entrepôt			4735, 2921, 2925
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
ROUVIGNIES (59) Parc d'activités Aéroportuaire 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 (42) Zone de Lapra	Entrepôt	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	Messagerie			1435
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroportuaire	Messagerie			1434
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	Messagerie			
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	Messagerie			
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 2662,	1532, 2663	4320, 4331, 2925
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663		1412, 2925
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 13, rue de la Garenne	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 4755	2663, 1532	2925
VALENTON (94) rue de la Ferme de la Tour	Entrepôt			1510, 1511
ATHIS MONS (91) 1 rue du Jacana Athis-Mons	Entrepôt			2925
LOGNES (77) 16 boulevard de Courcerin	Messagerie			
STRASBOURG (67) 10 rue minoterie Schiltigheim	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	Entrepôt	1510		1530, 2925, 4755
MEUNG SUR LOIRE (45) 9 <sup>ème</sup> avenue - Synergie	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	Entrepôt			2925, 2920, 2921 1136
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	Messagerie			
SAINT SULPICE (81), ZAC des Cadaux	Entrepôt			1136, 2925, 1511, 2921
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	Messagerie			
LOMME (59), 30 avenue de la Rotonde	Entrepôt			2920, 2921, 2925, 1136
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	Entrepôt	2565		1131, 2560, 2561, 2575
LA FARLEDE (83), 170 rue Pierre Gilles de Gennes	Entrepôt			4802

CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37), Rue du Cassantin	Entrepôt			1136, 1511, 2921, 2925
WISSOUS (91) Chemin Croix Brisée Haut Wissous 2	Entrepôt	1510,1530,1532,2662, 2663	2663	1511, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510, 4755
CESTAS (33) Les pins de Jarry, 5 chemin St Eloi de Noyon	Entrepôt		1510	2910, 2663, 2925
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1510		
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1432	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1412, 2925
WISSOUS (91) 1 bd Arago - ZI de Villemilan	Entrepôt		1510	1511, 4802, 2925
PUSIGNAN (69) Zac de Suntex	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,		2910, 2925
FLEURY (91) lieudit « La Remise de la Croix Blanche »	Entrepôt		1510	1413, 1511, 2795, 2925, 4735
ALBON (26) lieudit « Les Picardes » ZAC AXE 7	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
LA CRECHE (79) ZAC Champs Albert	Entrepôt			1511, 2925, 4735
GENNEVILLIERS (92) 19-23 Chemin des Petits Marais	Messagerie			
ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II	Entrepôt	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663,		1436, 2910
LE MANS ALLONNES (72) Monne	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1511, 4331	1436, 1450, 2714, 2925, 4510, 4735, 4801
LUNEVILLE (54) Lieudit Ferme de la Maison de Briques	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2920	4734	1436, 1450, 1511, 2714, 2910, 2921, 2925, 4320, 4510, 4511, 4735, 4741, 4801
AVIGNON LAUDUN (30) ZAC Antoine Lavoisier	Entrepôt	4511, 4320, 4331, 1436, 1450, 1510	2662, 2663	4510, 4741, 4718, 4330, 4734, 4801, 1530, 1532, 1630, 2711, 2910, 2925
AULNAY SOUS BOIS (93) Boulevard André Citroen	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4511		1450, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4734, 4741, 4801
BOURGES (18) Lieudit Le Vallon	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1450, 1511, 2714, 2910, 2925, 4510, 4734, 4735, 4801
VENDIN (62) ZA du Bois Rigault	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,	4331	4734, 2910, 4741, 1450, 2925, 4510, 4801, 4715, 4320
EPAUX-BEZU (02) Z.I.D. de l'OMOIS	Entrepôt	4001, 4510, 1450, 1510, 4755,	2662, 2663, 4331	4440, 4441, 4320, 4718, 1436, 4801, 1530, 1532,

				1630, 2925, 2711, 4220,
MACON BAGE (01)	Entrepôt	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663	4734	1436, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4511, 4741, 4801
SAVIGNY SUR CLAIRIS (89) Lieudit Grands Champs	Entrepôt	1412, 1432, 1450, 1510, 1530, 1532, 2255, 2662, 2663		1172, 1173, 1200, 1520, 1525, 2910, 1525
CHOLET (49) ZAC du Cormier 5	Entrepôt	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4001, 4320, 4331, 4755	4734	1436, 2925, 4110, 4120, 4130, 4140, 4220, 4441, 4510, 4741, 4801
CREPY EN VALOIS (60) 12 rue Louis Armand	Entrepôt		1510, 1511	1172, 1185, 1450, 1520, 1412, 1432, 1532, 2255, 2663, 2714, 2925
BILLY BERLCAU (62) 337 rue de Prague	Entrepôt			1511, 2925, 1532
LA COURNEUVE (93) 51 et 53 av de Verdun et 81 rue de Maurice Berteaux	Entrepôt			1511, 2925, 2714
COMBS LA VILLE (77) ZAC des rives de la Francilienne, Bd Maurice Fauré	Entrepôt	1510		2925
BRIE COMTE ROBERT (77) Lieudit LES PREY LE ROY	Entrepôt			1511, 2925, 4735
PLAISANCE DU TOUCH (31) 1 rue Docteur Charcot	Entrepôt		1511	4802, 2925
LABENNE (40) Lieudit Artiguenave	Entrepôt		1510	1414, 1511, 2910, 2925, 4802
CESTAS (33) Parc activité Jarry III	Entrepôt			1511, 1136, 2925
ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC DE CHESNES NORD, 53 rue du Parc Forestier	Entrepôt	1510		2925, 4802
BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine	Entrepôt			1511, 2925
PLOUFRAGAN (22) rue du Boisillon	Entrepôt	1510, 2255		1434, 1530, 2925

### 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 1<sup>er</sup> 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.1334-29-9 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 1<sup>er</sup> 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.

**Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.**

#### ➤ *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.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 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 et l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

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 1<sup>er</sup> 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 dans les 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 et pollutions (ERP)*

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, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), 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 et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information 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 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 ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- ✓ dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R 563-4 du Code de l'environnement ;
- ✓ dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement ;
- ✓ dans une zone à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique ;
- ✓ dans une commune figurant sur la liste des terrains répertoriés en secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L.125-6.

L'état des risques et pollution 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 et pollution (ERP) 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.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) 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 ".

#### ➤ **Annexe Environnementale**

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 Décembre 2011 (la « **Loi Grenelle 2** ») a introduit l'obligation, à compter du 1er Janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 Juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO<sub>2</sub>, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

#### ➤ **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 Grenelle 2, cette disposition est 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 doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

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.133-7 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 parasite 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 Réglementation 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 tels que modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel », 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> Janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2007 (voir ci-dessous SIIC 4 / SIIC 5).

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

#### • Secteur exonéré

- ✓ 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 1<sup>er</sup> 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. Depuis 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 1<sup>er</sup> 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. Depuis 2013, ce taux était passé de 50 % à 60 %.  
L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéfices exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70 %. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018.
- ✓ 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 pendant une durée minimale de 2 ans.

#### • Secteur imposable

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

#### **MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES AUX SECTEURS EXONERE ET IMPOSABLE**

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.

#### **MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES FINANCIERES**

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.

#### **REGIME FISCAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES 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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le dividende versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France est imposé de la manière suivante :

L'année du versement :

- à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% (soit un taux global de 30%).

L'année suivant le versement :

- au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement ; ou

- sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, le dividende peut être soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % sur la partie du dividende résultant des activités taxables, après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). L'excédent éventuel de prélèvement est restitué. 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 au taux de 28% pour les personnes morales ou 12,8% pour les personnes physiques, sous réserve de l'application éventuelle 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 95% 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 SIIC 4 / SIIC 5) 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.

### **SIIC 4 / SIIC 5 : ACTIONNAIRE MAJORITAIRE**

- Depuis le 1<sup>er</sup> 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 (paragraphe sortie du régime d'exonération).

## 6. Patrimoine

### 6.1 Les actifs au 31 décembre 2019

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à **2.860.000 m<sup>2</sup>**, composés de 74 plateformes logistiques et de 11 messageries, soit au total 85 immeubles.

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

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
		<i>Terrain</i>	<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	CBI	24 067	10 335	1 606	11 941
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1er Mai	CBI	57 183	21 415	1 507	22 922
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	PP	57 860	26 172	2 478	28 650
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	PP	90 781	25 252	1 441	26 693
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
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
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	PP	36 516	14 349	394	14 743
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	PP	49 873	19 911	2 063	21 974
ROYE (80) - Rue du champ Macret	CBI	149 085	49 161	1 727	50 888
ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs	CBI	86 019	34 524	1 734	36 258
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	40 574	2 066	42 640
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	PP	162 937	69 332	2 837	72 169
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment A	CBI	172 355	81 367	3 640	85 007

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
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	21 085	1 475	22 560
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise	CBI	224 566	82 779	11 397	94 176
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	CBI	242 686	75 896	1 620	77 516
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	PP	19 900	4 269	399	4 668
CERGY (95) Av du fond de Vaux	PP	45 246	12 883	757	13 640
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	CBI	84 870	30 913	1 577	32 490
ROUVIGNIES (59) (Valenciennes)	PP	171 203	73 139	1 865	75 004
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/BAC	57 832	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	CBI	152 868	74 325	3 641	77 966
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	PP	143 751	50 109	1 669	51 778
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	CBI	62 252	11 678	1 631	13 309
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport.	PP	51 366	9 187	2 453	11 640
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	PP	50 090	9 037	2 047	11 084
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	PP	42 169	10 485	2 602	13 087
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	PP	66 029	24 217	1 724	25 941
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	CBI	79 564	30 457	950	31 407
CERGY (95) 13 rue de la Garenne	PP	74 482	29 121	906	30 027
VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour	PP	37 447	4 423	760	5 183
ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana	BAC	32 925	10 272	680	10 952

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin	CBI	51 879	9 238	3 826	13 064
STRASBOURG (67) 10 rue la minoterie Schiltigheim	PP	33 313	17 009	528	17 537
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	PP	156 306	53 512	2 048	55 560
MEUNG SUR LOIR (45) 9 <sup>ème</sup> av. Parc Synergie	PP	50 530	12 399	578	12 977
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	PP	36 555	5 622	1 343	6 965
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	BAC	67 249	15 878	1 476	17 354
SAINT SULPICE (31), ZAC des Cadaux	PP	49 018	5 653	1 260	6 913
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	CBI	19 863	3 571	1 069	4 640
LOMME (59), 30 avenue de la Rotonde	CBI	32 221	5 552	1 288	6 840
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	CBI	18 154	8 360	473	8 833
LA FARLEDE (83), 170 rue Pierre Gilles de Gennes	CBI	14 838	4 646	1 191	5 837
CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37), Rue du Cassantin	CBI	38 480	5 636	1 264	6 900
WISSOUS (91) Zac Haut de Wissous 2	PP	115 115	48 693	3 971	52 664
CESTAS (33) Zac JARY IV	PP	67 830	18 724	1 121	19 845
MOISSY CRAMAYEL 1 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	42 249	23 482	2 086	25 568
MOISSY CRAMAYEL 2 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	43 357	20 134	480	20 614
WISSOUS (91) 1 Boulevard Arago	PP	52 340	21 184	1 083	22 267
PUSIGNAN (69)	PP	74 116	32 820	787	33 607
FLEURY (91)	PP	125 673	64 542	2 716	67 258
ALBON (26)	PP	81 104	12 194	319	12 513
LA CRECHE (79)	PP	124 738	19 036	1 699	20 735
GENNEVILLIERS (92)	CODP	35 065	8 227	3 560	11 787
ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II	PP	341 668	126 437	4 754	131 191
LE MANS ALLONNES (72) Monne	PP	273 073	76 622	4 062	80 684

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
LUNEVILLE (54)	PP	169 550	58 556	5 170	63 726
AVIGNON LAUDUN (30)	PP	133 572	84 147	1 398	85 545
AULNAY SOUS BOIS (93)	PP	161 827	60 667	1 727	62 394
BOURGES (18)	PP	198 815	66 190	2 337	68 527
VENDIN (62) ZA du Bois Rigault	PP	239 251	51 397	3 735	55 132
EPAUX BEZU (02)	PP	133 531	54 030	1 603	55 632
MACON BAGE (01)	PP	177 420	57 720	1 583	59 303
SAVIGNY SUR CLAIRIS (89)	PP	185 972	59 059	2 639	61 698
CHOLET (49)	PP	189 720	56 310	1 198	57 508
CREPY EN VALOIS (60)	PP	201 190	49 519	1 500	51 019
BILLY BERCLAU (62)	PP	123 195	34 137	1 000	35 137
LA COURNEUVE (93) 51 - 53 av Verdun 81 rue Maurice Berteaux	PP	52 613	20 794	1 310	22 104
COMBS LA VILLE (77) ZAC rives Francilienne Bd Maurice Fauré	PP	57 266	23 079	3 121	26 200
BRIE COMTE ROBERT (77) RD 316	PP	79 196	20 365	1 000	21 365
TOULOUSE PLAISANCE DU TOUCH (31)	PP	91 357	30 762	2 584	33 346
LABENNE (40)	PP	123 746	33 711	1 721	35 432
CESTAS (33) Parc activités Jarry III	PP	107 228	18 428	1 339	19 767
ST QUENTIN FALLAVIER (38)	PP	61 408	22 698	2 265	24 963
BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine	PP	176 823	10 670	1 321	11 991
PLOUFRAGAN (22)	PP	116 424	24 030	774	24 804
<b>TOTAL</b>		<b>8 105 559</b>	<b>2 698 137</b>	<b>158 973</b>	<b>2 857 110</b>

**Détention :**

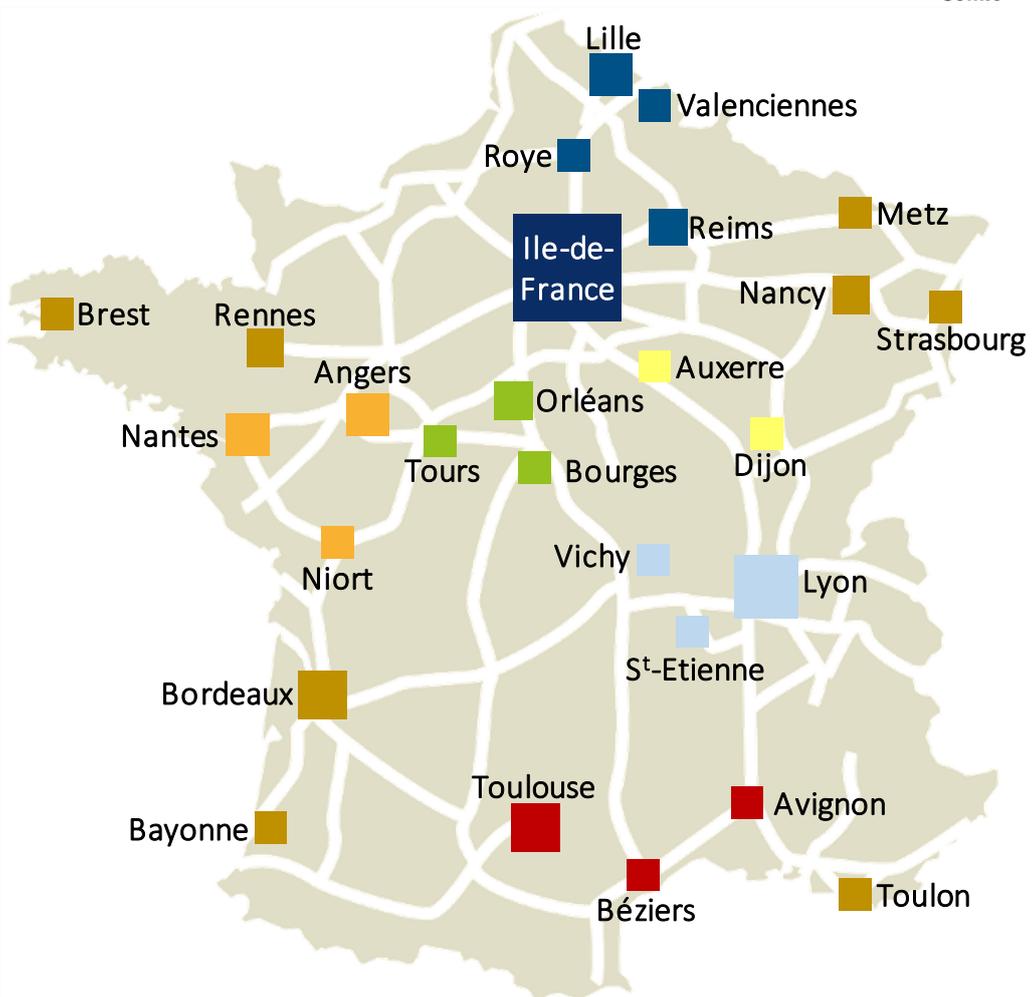
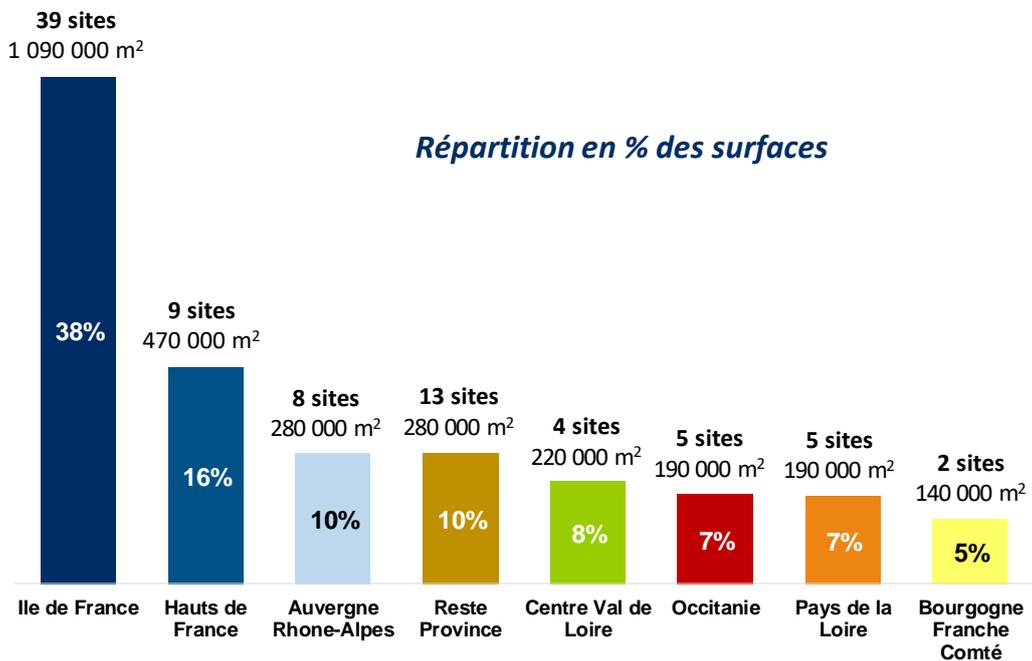
**CODP** = Convention d'Occupation du Domaine Public  
**CBI** = Crédit-Bail Immobilier

**BAC** = Bail à Construction  
**PP** = Pleine Propriété

### 6.1.1 Analyse du patrimoine

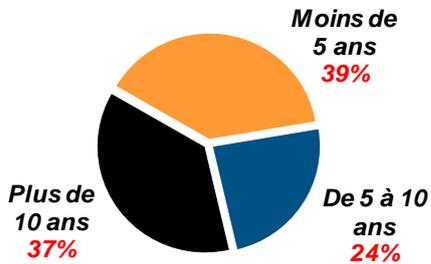
Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM.

➤ **38% du patrimoine est situé en Ile de France.**



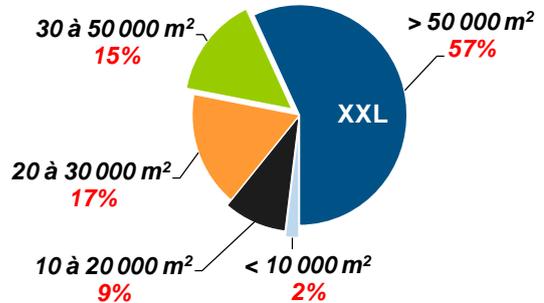
- L'âge moyen pondéré du portefeuille est de **8,4 ans**.

63% des actifs ont moins de 10 ans.



- La taille moyenne d'une plateforme du patrimoine est d'environ **34 000 m<sup>2</sup>**.

Les plateformes XXL (surface supérieure à 50 000 m<sup>2</sup>) représentent 57% de la surface totale du patrimoine.

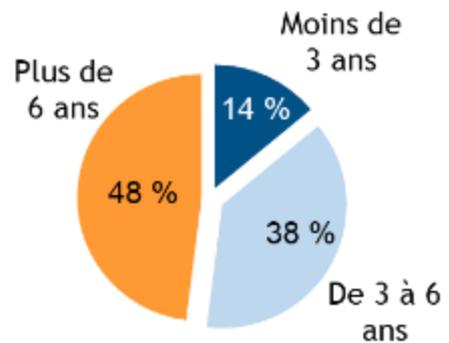
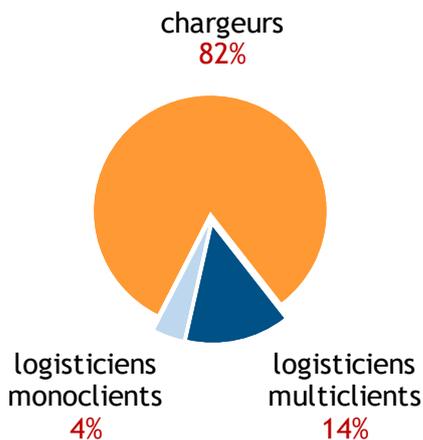


### 6.1.2 Les locataires

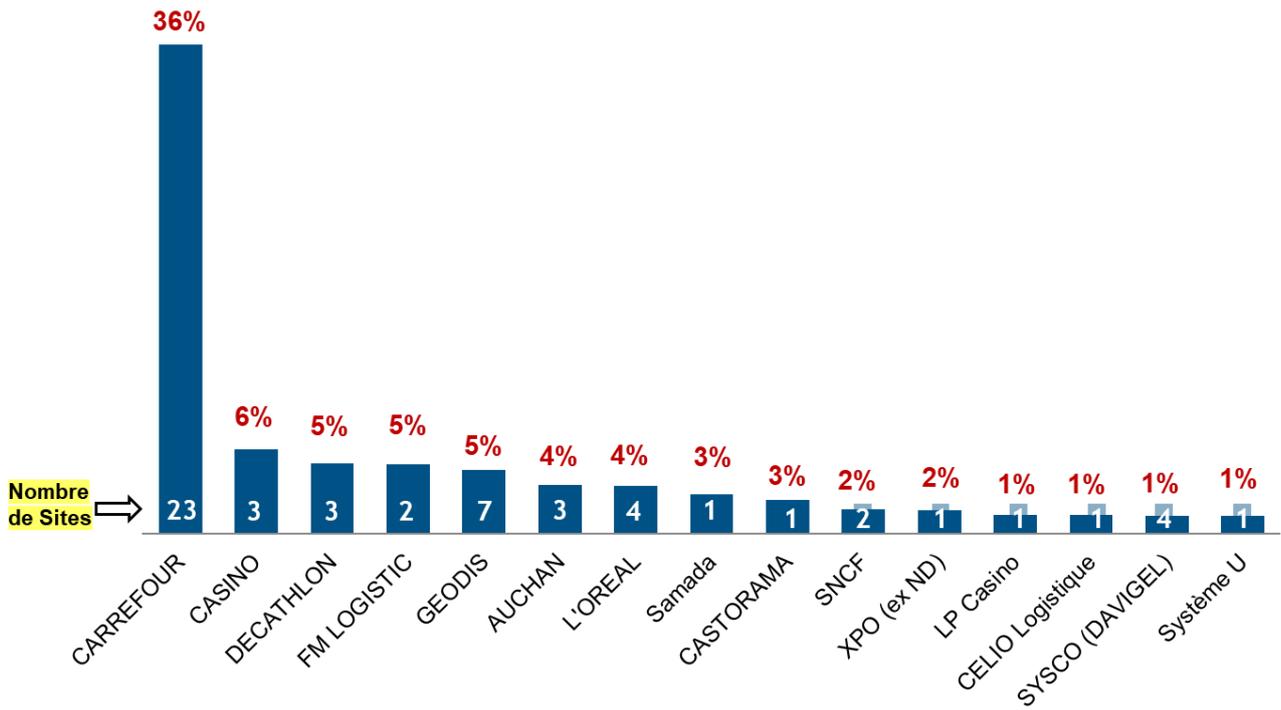
Les locataires d'ARGAN, constitués en grande partie par des entreprises de premier plan, sont :

- Soit des **chargeurs**, industriels ou distributeurs pour **82%** du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électoménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, Eram, L'Oréal, Rexel, SNCF, Sysco
- Soit des **logisticiens**, opérant la logistique des chargeurs, pour 18% du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, Daher, FM Logistic, Geodis, Kuehne & Nagel, Movianto, XPO Logistics

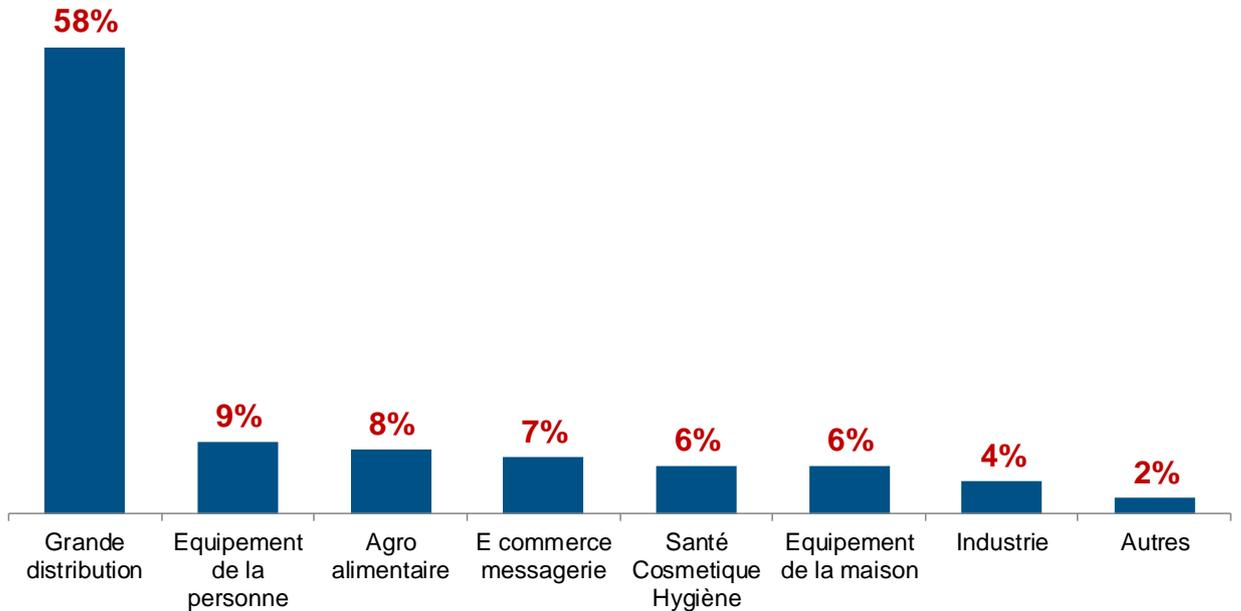
- Le **taux d'occupation est de 99 %** pour une **durée ferme résiduelle** moyenne des baux s'établissant à **5,8 ans**.



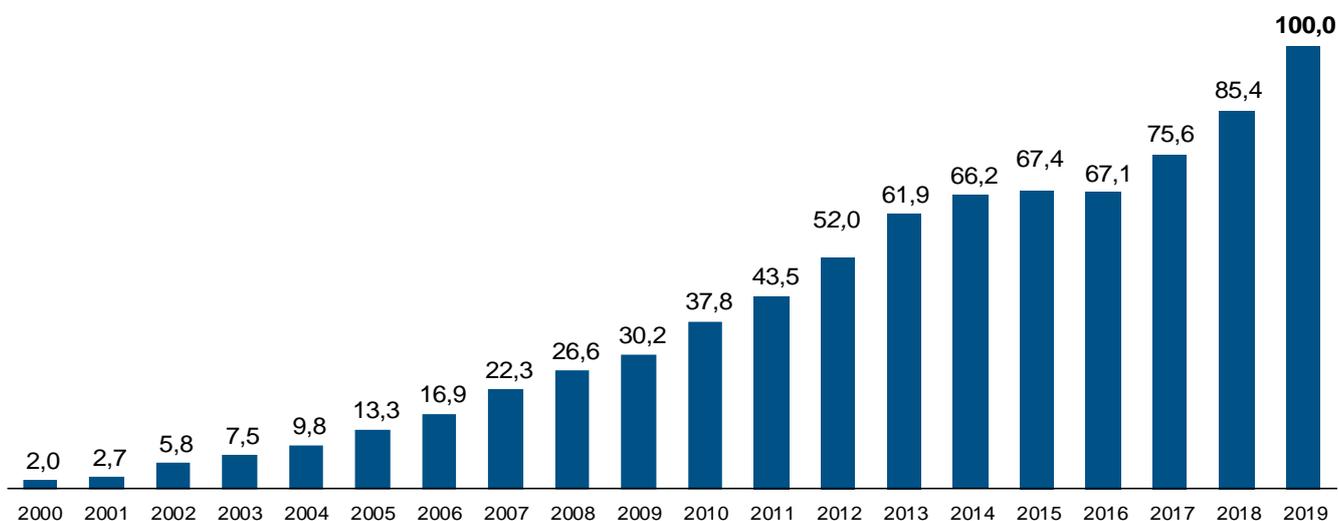
➤ 79% des revenus locatifs annualisés proviennent des 15 premiers locataires d'ARGAN, répartis sur 57 sites.



➤ La répartition par secteur économique est la suivante :



➤ La progression des revenus locatifs sur 19 ans est la suivante (en M€) :



Les revenus locatifs d'ARGAN sont en croissance continue depuis l'origine (en 2016, arbitrage d'un portefeuille représentant 5 M€ de loyer annuel). Le taux de croissance annuel moyen sur la période des 19 ans est de + 23%.

## 6.2 Présentation chronologique des immeubles

### 1) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 11 941 m<sup>2</sup> dont 1 606 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 24 067 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925 1412, 1432, 2920.

### 2) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 22 922 m<sup>2</sup> dont 1 507 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 183 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1530, 1131, 2920.

### 3) CHAPONNAY (Sud Est de Lyon, 69)



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

### 4) CREUZIER LE NEUF (Vichy, 03)



Plateforme logistique de 26 693 m<sup>2</sup> dont 1 441 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 781 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 2925, 1530, 2910, 2920.

5) FLEVY (Nord Est de Metz, 57)



Plateforme logistique de 31 142 m<sup>2</sup> dont 1 294 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 77 984 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1432

6) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 28 670 m<sup>2</sup> dont 1 002 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 366 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925.

7) BRIE COMTE ROBERT (77)



Messagerie de 7 049 m<sup>2</sup> dont 456 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 112 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2925.

8) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 20 681 m<sup>2</sup> dont 768 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 427 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

9) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 2 931 m<sup>2</sup> dont 720 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 22 500 m<sup>2</sup>.

10) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 14 743 m<sup>2</sup> dont 394 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 516 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 1172, 1131, 1450, 1432, 1173, 1530.

11) GONESSE (95)



Plateforme logistique de 21 974 m<sup>2</sup> dont 2 063 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 873 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2920.

12) ROYE (le long de l'Autoroute A1, 80)



Plateforme logistique de 50 888 m<sup>2</sup> dont 1 727 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 149 085 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 2925, 1530, 2910.

13) ROISSY EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 36 258 m<sup>2</sup> dont 1 734 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 86 019 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

14) FERRIERES & BUSSY (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 33 222 m<sup>2</sup> dont 1 469 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 99 600 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1311, 1530, 2910, 2925.

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



Plateforme logistique de 42 640 m<sup>2</sup> dont 2 066 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 054 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1530, 2920, 2925, 2910.

16) CHATRES (Le long de la RN 4, 77)



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

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



Plateforme logistique de 85 007 m<sup>2</sup> dont 3 640 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 172 355 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 1432, 1412, 2910, 2925.

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



Plateforme logistique de 20 336 m<sup>2</sup> dont 560 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 48 991 m<sup>2</sup>.

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



Plateforme logistique de 20 404 m<sup>2</sup> dont 1 925 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 55 309 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1131, 1432, 2663, 2925.

20) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 52 218 m<sup>2</sup> dont 2 384 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 325 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255, 1412, 1432, 2925

21) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 22 560 m<sup>2</sup> dont 1 475 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 147 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925, 2910.

22) AMBLAINVILLE (Oise, 60)



Plateforme logistique de 42 482 m<sup>2</sup> dont 1 133 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 122 307 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2662, 1530, 2663, 2925.

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



Plateforme logistique de 94 176 m<sup>2</sup> dont 11 397 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 224 566 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1412, 2920, 1173, 2662, 2910, 2925.

24) FAUVERNEY (Dijon, 21)



Plateforme logistique de 77 516 m<sup>2</sup> dont 1 620 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 242 686 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711, 1172, 1412, 2255, 2910, 2925.

25) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Messagerie de 4 668 m<sup>2</sup> dont 399 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 900 m<sup>2</sup>.

26) CERGY  
(Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique de 13 640 m<sup>2</sup> dont 757 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 45 246 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2921, 2925, 4735.

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



Plateforme logistique de 32 490 m<sup>2</sup> dont 1 577 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 84 870 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 2714, 2925.

28) ROUVIGNIES (Valenciennes, 59)



Plateforme logistique de 75 004 m<sup>2</sup> dont 1 865 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 171 203 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2663, 1530, 2662, 2910, 2925.

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



Plateforme logistique de 15 700 m<sup>2</sup> dont 3 237 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 41 677 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1432, 1510, 1412, 2925, 2920.

30) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 28 218 m<sup>2</sup> dont 2 074 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 832 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1532, 2662, 2663, 1530, 1136, 1511, 2921, 2925, 2150.

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



Plateforme logistique de 77 966 m<sup>2</sup> dont 3 641 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 152 868 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 1432, 1412, 2910, 2925.

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



Plateforme logistique de 51 778 m<sup>2</sup> dont 1 669 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 143 751 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925.

33) VILLE EN VERMOIS (Nancy, 54)



Messagerie de 13 309 m<sup>2</sup> dont 1 631 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 252 m<sup>2</sup>. Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1435.

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



Messagerie de 11 640 m<sup>2</sup> dont 2 453 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 366 m<sup>2</sup>. Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1434.

35) BRUGUIERES (Toulouse, 31)



Messagerie de 11 084 m<sup>2</sup> dont 2 047 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 50 090 m<sup>2</sup>.

36) BRUGES (Bordeaux, 33)



Messagerie de 13 087 m<sup>2</sup> dont 2 602 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 169 m<sup>2</sup>.

37) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 25 941 m<sup>2</sup> dont 1 724 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 66 029 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925, 4320, 4331.

38) BEAULIEU (Angers, 49)



Plateforme logistique de 31 407 m<sup>2</sup> dont 950 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 79 564 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 1412, 2925.

39) CERGY (Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique de 30 027 m<sup>2</sup> dont 906 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 482 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925, 4755,

40) VALENTON (Banlieue Sud de Paris, 94)



Plateforme logistique de 5 183 m<sup>2</sup> dont 760 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 37 447 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1511.

41) ATHIS MONS (Banlieue Nord de Paris, 91)



Plateforme logistique de 10 952 m<sup>2</sup> dont 680 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 925 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 2925.

42) LOGNES (Banlieue Est de Paris, 77)



Messagerie de 13 064 m<sup>2</sup> dont 3 826 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 879 m<sup>2</sup>.

43) STRASBOURG (67)



Plateforme logistique de 17 537 m<sup>2</sup> dont 528 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 313 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663.

44) SAUVIAN (Béziers, 34)



Plateforme logistique de 55 560 m<sup>2</sup> dont 2 048 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 156 306 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925, 4755.

45) MEUNG SUR LOIRE (Orléans, 45)



Plateforme logistique de 12 977 m<sup>2</sup> dont 578 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 50 530 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 2925.

46) LE CELLIER (Nantes, 44)



Plateforme logistique de 6 965 m<sup>2</sup> dont 1 343 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 555 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2925, 2920, 2921 et 1136.

47) LIMEIL BREVANNES (Banlieue Sud de Paris, 94)



Hub de messagerie de 17 354 m<sup>2</sup> dont 1 476 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 249 m<sup>2</sup>.

48) SAINT SULPICE (Toulouse, 31)



Plateforme logistique de 6 913 m<sup>2</sup> dont 1 260 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 018 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1136, 2925, 1511, 2921.

49) GUIPAVAS (Brest, 29)



Messagerie de 4 640 m<sup>2</sup> dont 1 069 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 863 m<sup>2</sup>.

50) LOMME (Lille, 59)



Plateforme logistique de 6 840 m<sup>2</sup> dont 1 288 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 221 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2920, 2921, 2925, 1136.

51) SUCY EN BRIE (Banlieue Sud de Paris 94)



Plateforme logistique – atelier de 8 833 m<sup>2</sup> dont 473 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 18 154 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1131, 2560, 2561, 2575.

52) LA FARLEDE (Toulon, 83)



Plateforme logistique de 5 837 m<sup>2</sup> dont 1 191 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 14 838 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 4802.

53) CHANCEAUX SUR CHOISILLE (Tours, 37)



Plateforme logistique de 6 900 m<sup>2</sup> dont 1 264 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 38 480 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1136,1511, 2921, 2925.

54) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 52 664 m<sup>2</sup> dont 3 971 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 115 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663.

55) CESTAS (Bordeaux 33)



Plateforme logistique de 19 845 m<sup>2</sup> dont 1 121 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 830 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

56) MOISSY CRAMAYEL 1 (Banlieue Sud de Paris, 77)



Plateforme logistique de 25 568 m<sup>2</sup> dont 2 086 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 249 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

57) MOISSY CRAMAYEL 2 (Banlieue Sud de Paris, 77)



Plateforme logistique de 20 614 m<sup>2</sup> dont 480 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 43 357 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1432, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1412, 2925.

58) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique en cours de réhabilitation de 22 267 m<sup>2</sup> dont 1 083 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 52 340 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1511, 4802, 2925.

59) PUSIGNAN (Lyon, 69)



Plateforme logistique de 33 607 m<sup>2</sup> dont 787 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 116 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2910, 2925.

60) FLEURY-MEROGIS (Banlieue Sud de Paris, 91)



Plateforme logistique de 67 258 m<sup>2</sup> dont 2 716 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 125 673 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1413, 1511, 2795, 2925, 4735.

61) ALBON (Sud de Lyon, 26)



Plateforme logistique de 12 513 m<sup>2</sup> dont 319 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 81 104 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925.

62) LA CRECHE (Niort, 79)



Plateforme logistique de 20 735 m<sup>2</sup> dont 1 699 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 124 738 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1511, 2925, 4735.

63) GENNEVILLIERS (Port Autonome de Paris, 92)



Messagerie de 11 787 m<sup>2</sup> dont 3 560 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 35 065 m<sup>2</sup>.

64) PORTEFEUILLE « CARGO » (22 entrepôts en France)



Portefeuille de 1 087 467 m<sup>2</sup>, constitué de 22 plateformes logistiques PREMIUM louées au groupe Carrefour dont 48 139 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 3 394 845 m<sup>2</sup>.

Ces plateformes bénéficient des rubriques ICPE 1136, 1172, 1173, 1185, 1200, 1412, 1414, 1432, 1434, 1436, 1450, 1510, 1511, 1520, 1525, 1530, 1532, 1630, 2255, 2662, 2663, 2711, 2714, 2910, 2920, 2921, 2925, 4001, 4110, 4120, 4130, 4140, 4220, 4320, 4330, 4331, 4440, 4441, 4510, 4511, 4715, 4718, 4734, 4735, 4741, 4755, 4801, 4802.

## 6.3 Expertises

**Extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2019  
établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram,  
75017 PARIS**

### 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 2019, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 86 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province.

Cette mission a été menée sous la direction de **Anne DIGARD FRICS**, Présidente de CBRE VALUATION, par une équipe de 9 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lille et Nantes :

**Pierrick ASTIER**, Directeur MRICS  
**Jordan FORESTIER**, Analyste  
**Esther DELAUNAY**, Analyste  
**Edmond LOMBART**, Analyste  
**Marjorie ASTRUC**, Expert immobilier  
**Antoine ROBERT**, Analyste  
**Cécile ARDUINO**, Analyste  
**Victor HAUFFMAN-GLEMANE**, Analyste

La mission a été confirmée par l'envoi le 26 avril 2019 de la nouvelle convention signée au contrat cadre expertises immobilières de 2019 à 2022. L'avenant au contrat cadre a été signé le 10 novembre 2019.

#### ➤ Visite Expertise / Actualisation

**86 biens** faisant l'objet soit :

- d'actualisations sans visites (78 actualisations d'ensembles immobiliers)
- d'actualisation avec visites (3 actualisations avec visites d'ensembles immobiliers),
- de 2 expertises immobilières détaillées,
- de 3 avis sur dossier.

#### ➤ 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 2019,
- Régime des droits en cas de revente,
- Copie des nouveaux baux, avenants et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

#### ➤ Observations - Réserves

- Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par notre client.
- En accord avec notre client, les autorisations pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne nous ont pas été fournies. Nous considérons par défaut que les informations transmises par Argan sont justes, que les Autorisations ICPE sont en accord avec la réglementation actuelle sur les Installations Classées pour l'Environnement et que la situation des immeubles vis-à-vis de cette réglementation n'a pas d'impact sur les valeurs établies au sein de ce rapport
- 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. Ainsi, le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,90%.

Cas particuliers : Ile de France

En vertu de l'article 50 de la Loi de Finances rectificative votée le 29 décembre 2015, il est perçu à compter de 1er janvier 2016 au profit de la région Ile de France une taxe additionnelle de 0,6% aux droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage. Pour ces trois catégories de biens, le montant forfaitaire pour les droits de mutation que nous retenons est de 7,50%. Pour les autres catégories de biens, nous retenons un montant forfaitaire de 6,90%. En ce qui concerne les immeubles mixtes incluant logements et bureaux / locaux commerciaux, nous retenons aussi un montant forfaitaire de 6,90% sous réserve d'une position de l'administration fiscale précisant le calcul à appliquer pour la déduction des droits.

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'avèreraient 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 8 à 10 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.

Pour les actifs nouvellement acquis, nous avons rédigé des rapports complets comportant l'adresse, des photos de l'immeuble, les plans de situations, les vues aériennes, les descriptions de la localisation et du bien, la situation locative et juridique, les informations sur l'urbanisme et l'environnement et l'évaluation des biens.

### 6.3.2 Méthodologie

#### ➤ **Principes**

Nos expertises en évaluation immobilière respectent les standards d'évaluation suivants :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière en vigueur,
- Le Rapport C.O.B. du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) en vigueur,
- Les normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA), en vigueur,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) en vigueur.

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 :

- un vendeur consentant ;
- 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 ;
- que l'état du marché, le niveau des valeurs, et autres circonstances étaient, et cela quel que soit la date antérieure supposée d'échange de contrats, les mêmes qu'à la date de l'évaluation ;
- qu'il n'a pas été tenu compte d'une enchère supplémentaire faite par un acheteur potentiel avec un intérêt spécial et,
- que les deux parties de la transaction ont agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte

#### ➤ **Méthodes**

Pour déterminer la juste valeur 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 :

**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 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 (classe Entrepôts)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Moyen.annuelle sur 10 ans
-Loyers ICC	1,75%	1,75%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,67%
-Loyers ILAT	1,90%	1,75%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,68%
-Valeur locative Marché tendu	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,97%
-Valeur locative Marché non tendu	0,00%	0,00%	1,00%	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,50%

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.

Une exception à cette règle est le DCF utilisé pour les actifs situés sur des baux à construction. Dans ce cas, la période d'actualisation est calquée sur la période restante du bail à construction.

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

**Méthodes par le revenu :** 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 » (norme IFRS 13)**

Il convient de considérer la « Juste Valeur », depuis le 1<sup>er</sup> 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 des paramètres retenus dans la préparation des estimations en juste valeur.

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

Paramètres principaux	Niveau
<u>Entrepôts : 5 données à retenir</u>	
-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 2019** de :

<b>2.670.452.000 € HD / HTVA et HFA</b>
ou
<b>2.788.600.008 € HTVA / DI et FAI</b>

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun 6,20%, 6,90% ou 7,50% 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.

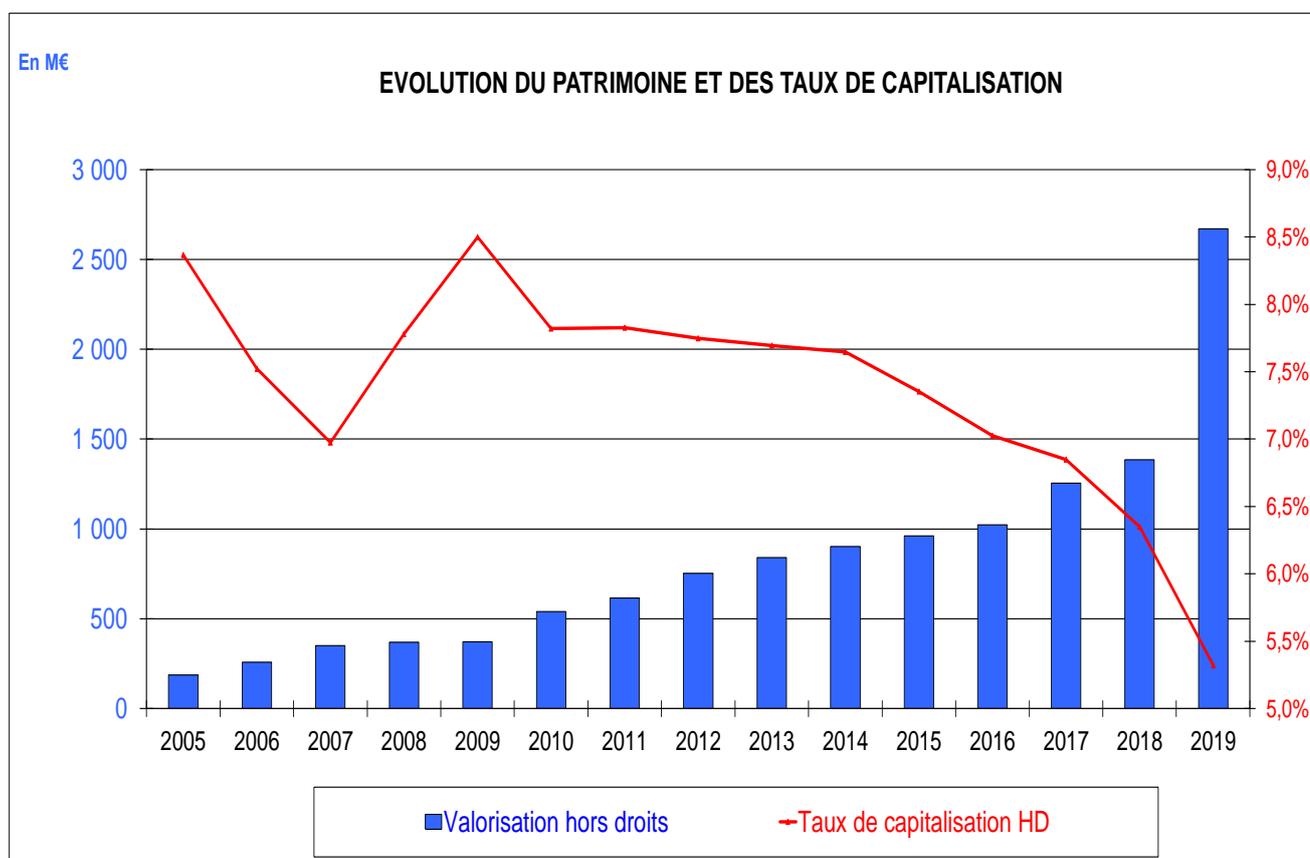
Pierrick ASTIER – MRICS – CIS HypZert (MLV)  
Directeur  
CBRE Valuation

Anne DIGARD – FRICS – VR-REV  
Président - CEO  
CBRE Valuation & Advisory

Etabli le 31 décembre 2019

### 6.3.4 Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir **une valeur de 2.670,5 M€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2019, soit un taux de capitalisation de 5,30 % hors droits.**



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valorisation hors droit	187,2	258,2	350,7	370,3	370,9	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5
Evolution annuelle A / A-1		38%	36%	6%	0%	45%	14%	23%	11%	7%	7%	6%	23%	10%	93%
Taux de capitalisation HD	8,4%	7,5%	7,0%	7,8%	8,5%	7,8%	7,8%	7,75%	7,7%	7,65%	7,35%	7,0%	6,85%	6,35%	5,3%
Valorisation droits compris	192,6	265,4	363,1	384,2	387,0	559,4	638,4	782,4	871,2	942,7	1 007,6	1 070,9	1 324,2	1 465,1	2 788,6
Taux de rendement DC	8,1%	7,3%	6,7%	7,5%	8,1%	7,5%	7,5%	7,5%	7,4%	7,3%	7,0%	6,7%	6,5%	6,0%	5,1%

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 baisse régulièrement depuis 2010 pour s'établir à 5,30% à fin 2019.

En ajoutant la valorisation à la juste valeur des réserves foncières (soit 10 M€ hors droits) à la valorisation à la juste valeur du patrimoine construit (soit 2.670 M€ hors droits), **le portefeuille immobilier d'ARGAN s'élève à 2.680 M€ hors droits au 31 décembre 2019.**

## 7. Informations Loi « Grenelle 2 »

En application des dispositions de l'article L.225-102-1, modifié par la loi n°2018-938 du 30 octobre 2018,

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 2019 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

### 7.1 Informations sociales :

Au 31 décembre 2019, l'effectif total s'élève à 26 salariés (26 CDI), dont 23 cadres (4 femmes et 19 hommes) et 3 non-cadres (1 femme et 2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 41 ans. Au 31 décembre 2018, l'effectif total s'élevait à 23 salariés (23 CDI).

25 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 2019, la Société a réalisé 4 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 1 départ. 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 sur le plan individuel et collectif. Ainsi, un accord d'intéressement, signé le 4 juin 2018, est en vigueur au titre des exercices 2018, 2019 et 2020 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2019, 2020 et 2021 pour 7 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2019 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2019.

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.

### 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 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 :

#### 7.2.1 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.

### 7.2.2 La réglementation relative à la santé

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

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

### 7.2.3 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 collecte 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 CO<sub>2</sub>, 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 huit plateformes certifiées HQE, louées à L'Oréal, Auchan, Décathlon, Eurial et Casino. Dix-sept entrepôts loués à Auchan, Carrefour, XPO, Samada, Nutrition & Santé, Tereva et Rexel 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 du client. Le premier entrepôt équipé d'une centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) a été livré à Rexel en octobre 2018 à Cestas (33). Au 31 décembre 2019, la Société détient 7 entrepôts équipés de centrales photovoltaïques et participe ainsi activement à la sauvegarde de la planète en permettant à ses clients locataires de réduire d'environ 20% le montant de leur facture d'électricité et d'améliorer leur bilan carbone. La puissance totale installée est de 5.000 KWc, permettant une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 300 t/an.

Consciente des enjeux environnementaux actuels et souhaitant poursuivre sa démarche éco-responsable initiée en 2018, la Société lance en 2020 un « Plan Climat » ambitieux dont l'objectif est de développer des entrepôts PREMIUM dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre au plan chauffage et éclairage, en agissant sur les principales causes d'émission du CO<sub>2</sub>, en équipant les entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des exploitants et en compensant les émissions résiduelles de CO<sub>2</sub> par des plantations d'arbres sur sites selon la méthode « Miyawaki » ou en forêt si nécessaire.

- 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 38% 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 2019 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 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.

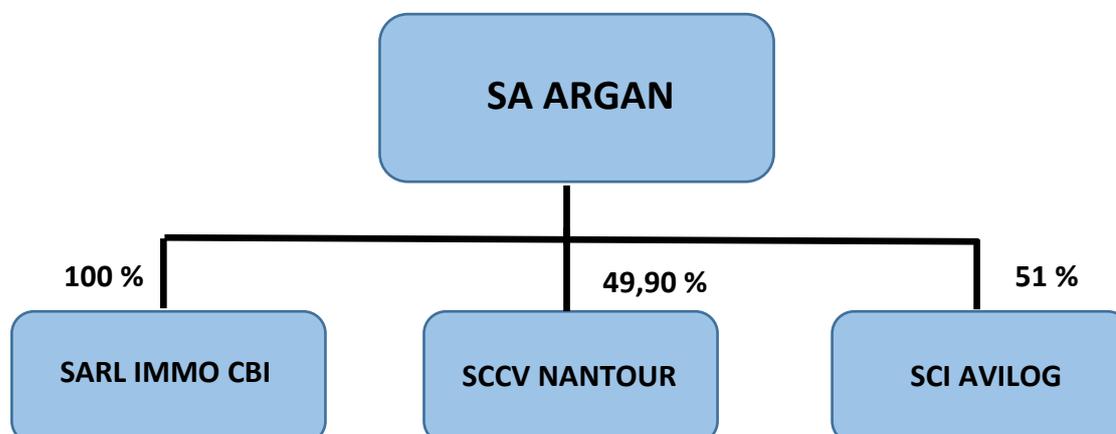
La Société veille particulièrement à sélectionner des

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 85 plateformes détenues par la Société.

## 8. Organisation juridique

Au 31 décembre 2019, la structure juridique du Groupe est la suivante :



La société Argan et ses filiales forment le groupe Argan (le « **Groupe** »).

Au 31 Décembre 2019, le Groupe comprend la Société ARGAN, la filiale IMMOCBI SARL, qui est entièrement contrôlée et les filiales NANTOUR SCCV, détenue à 49,90% et AVILOG SCI, détenue à 51%. (voir Informations financières en Partie II 2.2.8 – Principales Filiales, et en Partie III – Périmètre de consolidation).

Les quatre 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 ».

Les sociétés détenues à plus de 50% sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale et la SCCV Nantour est mise en équivalence.

Au 31 Décembre 2019, les 85 immeubles construits sont détenus par la société ARGAN. Les filiales ne détiennent à cette date aucun immeuble achevé.

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. Les sociétés ARGAN et IMMOCBI ont adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2007.

Son effectif est de vingt-cinq (25) salariés à temps plein au 31 Décembre 2019 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 le support de la Direction administrative et financière et du service juridique.

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 2019, de 22.211.969 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 €uros.

La société ARGAN est cotée sur NYSE-Euronext Paris, Compartiment A.

## 1. Faits marquants de l'exercice 2019

### 1.1 Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté de 11.668.672 € à la suite de :

- L'émission de 245 342 actions de 2€ nominal dans le cadre du paiement du dividende en action, et
- L'approbation de l'apport en nature par les sociétés CRFP 8, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et Primonial Capimmo d'un nombre total de 22.737.976 parts sociales de la société SCI Cargo Property Assets et la décision (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles en rémunération dudit apport, et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 279.449.725,04 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 11.177.988 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros.

### 1.2 Membres du Directoire

Il n'y a pas eu de modification de la composition du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2019.

### 1.3 Membres du Conseil de Surveillance

Les nominations de M. Stéphane Cassagne et de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (représentée par Mme Najat Aasqui) en qualité de membres du Conseil de Surveillance ainsi que les nominations de M. Emmanuel Chabas (sur proposition de Predica) et la personne morale CRFP 8 (groupe Carrefour) en qualité de censeurs du Conseil de Surveillance ont été approuvés par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 15 octobre 2019.

Il est par ailleurs rappelé que la société CRFP 8 a démissionné de ses fonctions de censeur avec effet au 9 décembre 2019 et que Mme Françoise Leroy, membre indépendant du Conseil de Surveillance, a démissionné de ses fonctions avec effet au 6 décembre 2019. La nomination de Mme Constance de Poncins pour la remplacer a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 19 mars 2020.

## 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 l'unique foncière française de développement et location d'entrepôts PREMIUM, cotée sur Euronext Paris.

Le portefeuille immobilier de la Société, constitué des actifs construits et des réserves foncières, est valorisé à 2,68 Mds€ hors droits (2,8 Mds€ droits compris) au 31 décembre 2019.

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours), d'une surface totale de 2.860.000 m<sup>2</sup>, pour une valeur expertisée de 2,67 Mds€ hors droits (2,79 Mds€ droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à 10 M€ hors droits.

Son parc est composé de 85 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (74 plateformes logistiques et 11 messageries au 31 décembre 2019), de moyenne d'âge pondérée égale à 8,4 ans, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

Ile de France :	38%
Hauts de France :	16%
Auvergne/ Rhône-Alpes :	10%
Centre / Val de Loire :	8%
Occitanie :	7%
Pays de la Loire :	7%
Bourgogne / Franche Comté :	5%
Reste Province :	9%

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a été transférée du compartiment C au compartiment B en janvier 2012 et du compartiment B au compartiment A en janvier 2020.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2019 s'élève à 1,724 Mds€, sur la base d'un cours de bourse de 77,60 €/action.

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

### Régime SIIC :

La société ARGAN et sa filiale IMMOCB SARL 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 SARL ont été réglés intégralement.

### **2.1.2 Compte rendu d'activité**

Les **nouvelles mises en location de l'année 2019** représentent un investissement de 1.035 M€, générant 54,7 M€ de revenus locatifs, soit une rentabilité de 5,3% et représentant un total d'environ 1.230.000 m<sup>2</sup>.

Il s'y ajoute les travaux de construction pour 10 M€ d'un actif en cours de réhabilitation.

Dans le détail, les investissements se décomposent ainsi :

- En mai, acquisition d'une plateforme de messagerie de **8 200 m<sup>2</sup>** et d'un immeuble de bureaux indépendant de **3 500 m<sup>2</sup>**, situés à **Gennevilliers (92) et loués pour 10 ans fermes à DSV Road**, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique ;
- En juin, livraison d'une plateforme de **65 000 m<sup>2</sup> SDP** (incluant la mezzanine) **située à Fleury-Mérogis (91), louée à pour 12 ans fermes à Casino**, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado ;
- En juin, livraison d'une plateforme de **34 000 m<sup>2</sup> située à Pusignan, près de Lyon (69), louée pour 10 ans fermes à Tereva**, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire ;
- **En octobre, acquisition du portefeuille « Cargo » de 1 085 000 m<sup>2</sup>, constitué de 22 plateformes logistiques PREMIUM louées au groupe Carrefour sur des durées fermes moyennes de 6 ans ;**
- En novembre, livraison d'une plateforme réfrigérée de **21 000 m<sup>2</sup> située à Niort (79) louée pour 12 ans fermes à Eurial**, branche lait d'Agrial, première coopérative agricole française ;
- En décembre, livraison d'une plateforme de **13 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) à 60 km au sud de Lyon, louée pour 7 ans fermes à Nutrition & Santé**, leader européen de l'alimentation diététique et biologique.

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

- **Année 2019 : 100,2 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2018 : 85,4 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de **17 %** de l'année 2019 par rapport à l'année 2018.

### **Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 99% au 31 décembre 2019.**

Au 31 décembre 2019, la dette financière brute relative au patrimoine valorisé à **2.680 M€** (hors dette liée aux développements en cours) représente un montant total de **1.369 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **155 M€**, soit **une dette totale brute de 1.524 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 17 M€, la LTV nette (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à 56 %.

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

- **61 %** en taux fixe, soit 934 M€ au taux moyen de 1,76 %
- **5 %** en taux variable, soit 77 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,60 %
- **34 %** en taux variable couvert, soit 513 M€ au taux moyen de 1,60%.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,36% en moyenne sur l'année 2019, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 1,70% au 31 décembre 2019, à comparer à 1,90% au 31 décembre 2018, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,32%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2019 sont les suivants :

- 39,5 M€ : Tunnel - 0,50%/+ 0,93% jusqu'au 10/12/20
- 6,5 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 8,8 M€ : Tunnel - 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- 2,3 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 4,1 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 6,4 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 12,3 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,7 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 14,9 M€ : Tunnel - 0,02%/+ 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 21,0 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,1 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,1 M€ : Tunnel - 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 6,3 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 8,4 M€ : Tunnel - 0,0125%/+ 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 10,6 M€ : Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24

- 22,7 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 2,2 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 25,0 M€ : Swap de taux fixe à 0,41% jusqu'au 10/07/29
- 10,8 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 15,0 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 40,7 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 112,3 M€ : Tunnel -0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 128,9 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

### 2.1.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2019

La Société a finalisé en janvier 2020 la mise en place de prêts long-terme pour un montant total de 645 M€ et remboursé concomitamment le prêt court-terme du même montant, lié à l'acquisition de l'opération « Cargo ».

Face à la crise sanitaire générée par le Covid-19 survenue début mars, ARGAN a mis en place (comme indiqué dans le communiqué de presse du 18 mars) toutes les mesures sanitaires appropriées afin d'assurer la continuité de fonctionnement de la Société grâce au télétravail et à une permanence physique restreinte,

qui lui permettent de conserver une relation étroite avec ses clients locataires.

Les chantiers en cours ont été provisoirement arrêtés, et sont actuellement en cours de redémarrage progressif. Ainsi les livraisons prévues en 2020 devraient pouvoir être assurées sous réserve de pouvoir reprendre totalement l'activité à la fin du second trimestre.

La Société a mis à jour l'évaluation de ses facteurs de risques pour refléter les évolutions récentes liées à la pandémie de Covid-19 ; cette analyse est présentée en section 5.2 de la Partie II du présent Document d'Enregistrement Universel.

La Société va continuer à suivre avec attention l'évolution de la situation liée au Covid-19 et à travailler en étroite collaboration avec ses partenaires et ses clients.

### 2.1.4 Evolution prévisible de la situation

La pandémie de Covid-19 constitue une crise sanitaire mondiale sans précédent qui génère de fortes incertitudes dont les impacts sont difficiles à quantifier à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel. Toutefois, la Société estime être en bonne position pour faire face à la crise et maintient son objectif pour 2020 d'une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de +40% à hauteur de 140 M€.

### 2.1.5 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2019	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2018
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%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	51,00%

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

La SAS Portimmo a été acquise le 14 mai 2019, puis fusionnée au cours de l'exercice dans la société ARGAN.

Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SCI Cargo Property Assets. La SCI Cargo Property Assets et ses 22 filiales ont réalisé une Transmission Universelle de Patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre et au 31 décembre 2019.

### 2.1.6 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, ont été arrêtés par le Directoire le 13 janvier 2020.

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

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2019 et ayant un impact significatif sur les résultats et la situation financière du Groupe :

- IFRS 16 : Contrats de location (publié le 13 janvier 2016).

Les informations requises dans le cadre de la transition et les incidences de la première application IFRS 16 sont présentées au § 4.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, ci-après listées, n'ont pas

#### ➤ Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€)	Du 01/01/19 au 31/12/19	Du 01/01/18 au 31/12/18
<b>Comptes consolidés, normes IFRS</b>		
Revenus locatifs	100.238	85.390
Produits et charges locatives	- 510	-
Autres produits et charges IFRS 16	2.354	-
Résultat opérationnel courant, hors coûts d'acquisition du portefeuille « CARGO »	89.187	77.900
Résultat opérationnel courant	42.080	77.900
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	238.921	161.005
Coût de l'endettement financier net	- 25.675	- 21.291
Résultat avant impôts et autres charges financières	213.246	139.714
<b>Résultat net, part du groupe</b>	<b>215.036</b>	<b>144.525</b>
Nombre d'actions au 31 décembre	22.211.969	16.377.633
<b>Résultat net dilué part du groupe / nb pondéré d'actions</b>	<b>12,14€</b>	<b>8,86€</b>
Résultat net récurrent	71.100	58.700

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 100,2 M€ au cours de l'année 2019, en hausse de 17% par rapport à l'année précédente. Les produits liés à la

d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux (publié le 7 juin 2017),
- Amendements à IAS 19 : Avantages du personnel : modification, réduction ou liquidation d'un régime (publié le 7 février 2018),
- Amendements à IFRS 9 : Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative (publié le 12 octobre 2017),
- Amendements à IAS 28 : Intérêts à long terme dans les entreprises associées et des coentreprises (publié le 12 octobre 2017),
- Annual improvements (cycle 2015-2017) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2015-2017 (publié le 14 mars 2019).

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 2019.

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.

mise en application de la norme IFRS 16 s'élèvent à 2,4 M€.

- L'EBITDA (résultat opérationnel courant), hors coûts d'acquisition du portefeuille « Cargo », s'élève à 89,2 M€ au 31 décembre 2019, en augmentation de 15% par rapport à l'année précédente (77,9 M€).
- Le résultat opérationnel, après réintégration des coûts d'acquisition du portefeuille « Cargo » pour 47,1 M€ et ajustement des valeurs, atteint 238,9 M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 197,1 M€ et un résultat des cessions de -0,3 M€. Il est en hausse de 48% du fait notamment de l'importante augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.
- Le résultat net part du groupe est de 215 M€, après déduction de 21,3 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour 1,4 M€) et prise en compte de 1,4 M€ de quote-part de résultat des entreprises associées, de 1,4 M€ de produit d'impôt et de -1 M€ d'autres charges financières. Il est en augmentation de 49%.
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 12,14 € à comparer à 8,86 € pour l'exercice 2018. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 17.719.437.
- 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, hors résultat de cessions et hors coûts d'acquisition « Cargo », s'élève à 71,1 M€, en augmentation de 21% par rapport à l'année précédente.

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

(en k€)	Du 01/01/19 au 31/12/19	Du 01/01/18 au 31/12/18
Résultat de la période	215.036	144.525
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-1.324	880
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>213.712</b>	<b>145.405</b>

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -1.324 k€ (contre un gain de 880 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 31/12/19	Au 31/12/18
Actifs non courants	2.858.551	1.472.904
Actifs courants	87.898	59.642
Actifs destinés à être cédés	-	-
<b>Total Actif</b>	<b>2.946.449</b>	<b>1.532.546</b>
Capitaux propres	1.238.725	653.477
Passifs non courants	899.285	756.934
Passifs courants	808.439	122.135
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-
<b>Total Passif</b>	<b>2.946.449</b>	<b>1.532.546</b>

#### Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 2.858,6 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 2.670,5 M€, les immobilisations en cours pour 54,4 M€, les immobilisations corporelles pour 11,8 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 64,1 M€, les participations entreprises associées pour 1,1 M€, les autres actifs non courants pour 1,1 M€, et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€.
- La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,30 % hors droits (soit 5,10 % droits compris) au 31 décembre 2019, en nette baisse par rapport au 31 décembre 2018 (6,35 % hors droits).
- Les actifs courants s'élèvent à 87,9 M€, et comprennent la trésorerie pour 16,7 M€, les créances clients pour 40,7 M€, et les autres actifs courants pour 30,5 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2019.

#### Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2019 s'élèvent à 1.238,7 M€ et sont en hausse de 585,2 M€ par rapport au 31 décembre 2018. Cette hausse sur la période a pour origine :
  - Le résultat consolidé de la période pour + 215 M€,
  - La distribution de dividendes en numéraire pour - 10,2 M€,
  - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 1,3 M€,
  - L'impact de l'attribution d'actions gratuites pour + 2,1 M€,
  - L'impact de la première application de la norme IFRS 16 pour - 3,2 M€,
  - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues en propre pour + 0,2 M€,
  - L'incidence de variation de périmètre avec l'entrée de « Cargo » pour + 382,6 M€ (se décomposant entre le prix d'émission des titres pour 279,5 M€, l'effet du regroupement d'entreprise conformément à la norme IFRS 3 pour 104 M€ et les frais d'acquisition imputés pour -0,9 M€).
- Les passifs non courants s'élèvent à 899,3 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 818,4 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16

pour 67,4 M€, dépôts de garantie pour 7,8 M€ et instruments financiers dérivés pour 5,7 M€.

- Les passifs courants s'élèvent à 808,4 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 60,7 M€, prêt court terme lié à l'acquisition « Cargo » pour 645 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,4 M€, dettes sur immobilisations pour 26,6 M€ et autres passifs pour 74,7 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 2019 (Régime SIIC) :**

L'Actif net Réévalué au 31 décembre 2019 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.

**Calcul de l'Actif Net Réévalué triple net EPRA :**

(en M€)	au 31/12/19	au 31/12/18	au 31/12/17
Capitaux propres consolidés	1.238,7	653,5	517,7
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
<b>ANR de Liquidation statut SIIC</b>	<b>1.238,7</b>	<b>653,5</b>	<b>517,7</b>
Droits d'enregistrement	118,2	79,4	68,3
<b>ANR de Reconstitution statut SIIC</b>	<b>1.356,9</b>	<b>732,9</b>	<b>586,0</b>

Nombre d'actions	22.211.969	16.377.633	16.164.156
<b>ANR de Liquidation statut SIIC / action</b>	<b>55,8 €</b>	<b>39,9 €</b>	<b>32,0 €</b>
<b>ANR de Reconstitution statut SIIC /action</b>	<b>61,1 €</b>	<b>44,8 €</b>	<b>36,2 €</b>

L'ANR de liquidation par action au 31 décembre 2019 s'élève donc à 55,8 € contre 39,9 € au 31 décembre 2018, soit une hausse de 40 %.

Cette hausse significative de 15,9 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 3,3 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 8,9 €
- Le résultat de cessions : + 0,1 €

- L'impact de l'entrée en périmètre de « Cargo » : + 5,0€
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,6 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,6 €

## 2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2019, la société ARGAN a investi 135 M€ sur 5 nouveaux développements, soit un rythme sensiblement équivalent à celui de l'exercice précédent, mais a surtout fait l'acquisition du portefeuille « Cargo » constitué de 22 entrepôts loués au groupe Carrefour, pour un montant hors droits de 900 M€.

Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à la croissance des loyers en 2020.

En attendant, sur l'exercice 2019, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 17% pour atteindre 100,2 M€ en 2019 (contre 85,4 M€ en 2018).

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a été transférée du compartiment C au compartiment B en janvier 2012 et du compartiment B au compartiment A en janvier 2020.

### 2.2.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2019

La société a finalisé en janvier 2020 la mise en place de prêts long-terme pour un montant total de 645 M€ et remboursé concomitamment le prêt court-terme du même montant, lié à l'acquisition de l'opération « Cargo ».

Face à la crise sanitaire générée par le Covid-19 survenue début mars, ARGAN a mis en place (comme indiqué dans le communiqué de presse du 18 mars) toutes les mesures sanitaires appropriées afin d'assurer la continuité de fonctionnement de la Société grâce au télétravail et à une permanence physique restreinte, qui lui permettent de conserver une relation étroite avec ses clients locataires.

Les chantiers en cours ont été provisoirement arrêtés, et sont actuellement en cours de redémarrage progressif. Ainsi les livraisons prévues en 2020 devraient pouvoir être assurées sous réserve de pouvoir reprendre totalement l'activité à la fin du second trimestre.

La Société a mis à jour l'évaluation de ses facteurs de risques pour refléter les évolutions récentes liées à la pandémie de Covid-19 ; cette analyse est présentée en section 5.2 de la Partie II du présent Document d'Enregistrement Universel.

La Société va continuer à suivre avec attention l'évolution de la situation liée au Covid-19 et à travailler en étroite collaboration avec ses partenaires et ses clients.

### 2.2.3 Evolution prévisible de la situation

La pandémie de Covid-19 constitue une crise sanitaire mondiale sans précédent qui génère de fortes incertitudes dont les impacts sont difficiles à quantifier à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel. Toutefois, la Société estime être en bonne position pour faire face à la crise et maintient son objectif pour 2020 d'une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de +40% à hauteur de 140 M€.

### 2.2.4 Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

Voir Première Partie, chapitre 7. Informations loi « Grenelle 2 »

### 2.2.5 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019 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 2019 de nos filiales vous sont présentés en Deuxième Partie, chapitre 2.2.8 Principales filiales.

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

#### ➤ Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/19 au 31/12/19	Du 01/01/18 au 31/12/18
Chiffre d'affaires net	108.966	104.942
Résultat d'exploitation	- 5.511	14.930
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	5.535	2.661
Résultat financier	4.799	- 15.447
Résultat exceptionnel	- 244	20.951
Impôts	32	1.693
<b>Résultat net</b>	<b>4.547</b>	<b>21.402</b>

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 87,7 M€, des produits d'activités annexes pour 0,2 M€, ainsi que des autres prestations pour 21,1 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 -5,5 M€, contre 14,9 M€ l'année précédente, du fait essentiellement des coûts liés à l'acquisition « Cargo » (coût du prêt relais et de la restructuration juridique par Transmission Universelle de Patrimoine).
- La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'élève à 5,5 M€
- Le résultat financier s'élève à 4,8 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 8,6 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 4,9 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 1,7 M€, les revenus de dividendes pour 19,4 M€, les produits de placement pour 0,2 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,4 M€.
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires et dotations aux provisions pour risques et charges.
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 4,5 M€.

#### **Bilan social simplifié :**

(en k€)	Au 31/12/19	Au 31/12/18
Actif immobilisé	1.736.080	718.157
Actif circulant	86.029	61.934
Frais d'émission d'emprunts	2.372	2.362
<b>Total Actif</b>	<b>1.824.481</b>	<b>782.453</b>
Capitaux propres	387.504	112.500
Provision pour charges	-	527
Dettes	1.436.977	669.426
<b>Total Passif</b>	<b>1.824.481</b>	<b>782.453</b>

#### **Actif du bilan :**

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1.287,8 M€ et des

en-cours de constructions pour 41 M€, des mali de fusions pour 314,6 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,5 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 35,1 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,4 M€.

- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 16,7 M€, placée pour partie en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 40,8 M€, d'autres créances pour 27,4 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 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 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 44,4 M€, prime d'émission pour 331,7 M€, réserve légale pour 3,3 M€, résultat de l'exercice pour 4,5 M€, subventions d'investissements pour 0,5 M€ et amortissements dérogatoires pour 3,1 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1.136,9 M€, des emprunts obligataires pour 155 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du Groupe pour 34,9 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 7,8 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 22,3 M€, des dettes fiscales et sociales pour 9 M€, des dettes sur immobilisations pour 26,5 M€, des autres dettes pour 1,3 M€ et des produits constatés d'avance pour 43,2 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 2019 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> 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 <u>émises</u> 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)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées						1						1
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)					6 K€ TTC						9 K€ TTC	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												0,01%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues						15						3
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						711 k€ TTC						47 k€ TTC

## 2.2.8 Principales filiales

Au 31 décembre 2019, la Société détient les participations suivantes :

FILIALES / PARTICIPATIONS	SARL IMMO CBI
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	1 000 000 €
Capitaux propres	35 041 103 €
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	40 290 €
Résultat du dernier exercice	64 880 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	19 400 000 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR
Siège	36 rue Marbeuf – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	2 152 851 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	14 321 751 €
Résultat du dernier exercice	2 142 851 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	5 535 145 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI AVILOG
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	8 799 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	51 %
Valeur comptable des actions détenues	5 100 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	0 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

### 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	15/01/2021	Président du Directoire et Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Frédéric LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Développements	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	15/01/2021	Membre du Directoire et Contrôleur de Gestion	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 6 - Pacte d'actionnaires.

Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 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 du Développement 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.

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 des statuts)

#### ➤ **Directoire – Composition (article 13 des statuts)**

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de surveillance institué par l'article 20 des présents statuts (voir Partie II 3.2.2.). 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 76 à 78).

#### ➤ **Durée des Fonctions – Limite d'âge (article 14 des statuts)**

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 des statuts)**

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 des statuts)**

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, outre les cautions, avals ou garanties visés à l'article 26 des statuts et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions listées ci-après sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- à la majorité simple :
  - (i) la rémunération des membres du Directoire et des censeurs en ligne avec les pratiques de marché ;
  - (ii) l'approbation du montant du dividende et de sa forme de distribution (numéraire et actions) ;
  - (iii) toute opération de développement, d'investissement, d'acquisitions ou d'échange d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (iv) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (v) toute opération visée aux paragraphes (iii) et (iv) ci-dessus qui, sans dépasser unitairement 25 millions d'euros, aurait cependant pour effet (x) qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs ou (y) d'augmenter le ratio LTV à un taux de 65% ou plus ;
  - (vi) tout endettement (y compris par émission de titres de créance) dont le montant excède 25 millions d'euros ; et
  - (vii) toute constitution de sûretés pour garantir une ou plusieurs obligations d'Argan relatives à une opération dont le montant de la garantie excède 25 millions d'euros.
- à la majorité des deux tiers :
  - (viii) l'approbation de tout budget annuel ainsi que de toute mise à jour significative et tout avenant significatif ;
  - (ix) tout projet de développement immobilier spéculatif (opération de promotion non commercialisée au

démarrage de l'opération) sans limitation de montant ;

- (x) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 70 millions d'euros ;
- (xi) toute opération de fusion, scission ou apport d'actifs ;
- (xii) toute action affectant l'éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC ;
- (xiii) toute conclusion d'un accord susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire et la Société ;
- (xiv) toute émission de valeurs mobilières susceptible d'entraîner une modification du capital social de la Société (autres que résultant de décisions et engagements préalables au 15 octobre 2019) ; et
- (xv) toute modification significative de la gouvernance de la Société.

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 des statuts)**

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 des statuts)**

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 des statuts)**

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.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Les membres du Conseil de surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six (6) années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en

cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre (4) 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.

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 durant l'exercice 2019
M. 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) - Président de KERLAN SAS
M. Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Vice-président du Conseil de Surveillance	Consultant	- Gérant de BT Consulting
M. Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Chargé d'affaires Capital Market CBRE	- Néant
M. Stéphane CASSAGNE	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Secrétaire Général du groupe GEODIS	- Gérant non associé de la SCI De l'Entrepôt Ney - Président de Geodis International - Membre du conseil de gestion de Transports Bernis - Membre du conseil de gestion de Geodis Logistics Ile de France depuis 2014. - Administrateur de Walbaum - Président de Geodis Freight Forwarding - Président de Immobilière Geodis II Logistics depuis 2009 - Président de Geodis Business Development depuis 2016. - Administrateur de Geodis Benelux Holding BV depuis 2003.

					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur de Geodis Iberia SA depuis 2009.</li> <li>- Director de Geodis America Inc. depuis 2015.</li> <li>- Membre du conseil de surveillance de UPPLY depuis 2018.</li> <li>- Membre du conseil de surveillance de Ermewa Holding depuis 2014.</li> <li>- Membre du conseil de surveillance de Aviron Bayonnais Rugby Pro SAOSP depuis 2017.</li> <li>- Membre du comité directeur de TLF (Transport Logistique France).</li> </ul>
Mme Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Partner du cabinet Heidrick & Struggles.	- Néant
M. François Régis DE CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2021	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Directeur EMEA Logistics Capital Market CBRE	- Néant
Mme Constance DE PONCINS	19/03/2020	AG statuant sur les comptes de 2023	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Déléguée Générale AGIPI, Association d'assurés en Epargne, Retraite, Prévoyance et Santé	Présidente des SICAV : <ul style="list-style-type: none"> <li>• AGIPI Obligations Monde</li> <li>• AGIPI Grandes tendances</li> <li>• AGIPI Actions Emergents</li> <li>• AGIPI Monde durable</li> <li>• AGIPI Convictions</li> <li>• AGIPI Région</li> </ul> Représentant permanent d'AGIPI au Conseil d'Administration de la SICAV AGIPI Immobilier Représentant permanent d'AGIPI Retraite au Conseil d'Administration des SICAV : <ul style="list-style-type: none"> <li>• AGIPI Actions Monde</li> <li>• AGIPI Actions Europe</li> <li>• AGIPI Ambitions</li> <li>• AGIPI Obligation Inflation</li> <li>• AGIPI Revenus</li> </ul> Représentant permanent d'AGIPI Retraite au Conseil d'Administration de la FAIDER

					Administrateur du GIE AGIPI  Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit de Tikehau Capital  Trésorière et secrétaire générale de l'association APEPVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives)
Mme Najat Aasqui, représentante permanente de PREDICA	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance		- Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019

Lien de parenté : Monsieur Jean-Claude LE LAN est le père de Messieurs Ronan LE LAN, Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN.

Jean-Claude LE LAN et Nicolas LE LAN font partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé en Partie IV 6 - Pacte d'actionnaires.

Par ailleurs, M. Emmanuel CHABAS (sur proposition de PREDICA) a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 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.

**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.

**Nicolas LE LAN** : diplômé de l'ECE Paris, il exerce le métier d'Analyste en évaluation immobilière chez CBRE Paris. Il a été nommé membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale du 23 mars 2017.

**Stéphane CASSAGNE** : Né le 30 juillet 1967 à Paris, de nationalité française, titulaire d'un DES de droit des affaires, il est entré dans le groupe Calberson en

septembre 1993, il devient Directeur Juridique de GEODIS Calberson en 1998. Nommé Directeur Juridique du groupe GEODIS en 2003, il intègre à l'occasion de cette nomination le Comité de Direction du Groupe. En 2007, il prend également en charge les activités immobilières et des assurances. Il occupe depuis février 2013 les fonctions de Secrétaire Général du groupe GEODIS, en charge des affaires juridiques, des assurances, de l'immobilier.

**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 d'Ixis CIB en tant que Directeur des Financements de 2000 à 2005. Elle a rejoint le métier du conseil en recherche de dirigeants en 2007 et est aujourd'hui Partner du cabinet Heidrick & Struggles au sein de la Practice Services Financiers. Elle a intégré la société ARGAN en 2007 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

**François-Régis DE CAUSANS** : Diplômé de l'ESDES, titulaire d'un Master de Management Immobilier obtenu à l'ESSEC et membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), il a exercé différentes responsabilités au sein du département Transaction de ING Reim, avant d'être Responsable des Transactions Européennes chez

CBRE Global Investors Europe. Il est aujourd'hui Directeur EMEA Capital Market Logistique chez CBRE à Londres. Il a intégré la société ARGAN en 2016 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

**Constance DE PONCINS** : Diplômée de l'Institut des Actuaires Français (IAF), titulaire d'un DEA en Econométrie, d'un Executive MBA du Management Institut of Paris (MIP/EDHEC) et du certificat d'administrateur de société. Elle a débuté sa carrière en 1992 à la direction technique Vie individuelle d'AXA France, avant de devenir Directrice du service clients distributeurs de la gestion privée et des partenariats, puis Directrice des engagements et des projets transversaux. En 2009, elle rejoint Neuflyze Vie en tant que Directrice technique et investissements, et Directrice des engagements actif et passif. Depuis 2015, elle est Déléguée Générale de l'Association d'épargnants AGIPI, partenaire d'AXA, avec plus de 17,5 Mds€ d'épargne confiée en gestion.

**Najat AASQUI** : Titulaire d'un DESS en Banque et Finance de l'Université Paris X et d'une maîtrise d'Economie de l'Université Lille I. Après avoir exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise, notamment en financement d'acquisition, au sein du groupe Crédit Agricole, Mme Najat Aasqui a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (*private equity* et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements Actions Cotées chez Crédit Agricole Assurances.

#### **Expériences professionnelles du censeur du Conseil de Surveillance :**

**Emmanuel CHABAS** : Diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP Paribas en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que Responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, Emmanuel CHABAS occupe le poste de Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

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.

Avec trois femmes et cinq hommes au sein de son Conseil, la Société respecte les dispositions de l'article L.225-69-1 du Code de Commerce (issu 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 - Censeurs (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.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Le Conseil de surveillance peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les censeurs sont révocables à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue 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 expirent leurs fonctions.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative (sans droit de vote), sans toutefois que leur absence puisse nuire à la validité des délibérations.

Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant de la rémunération allouée par l'Assemblée Générale à ses membres.

#### ➤ **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.

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 nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre 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, selon le cas et dans les conditions visées à l'article 16 des statuts, prises à la majorité simple (50% plus une voix) ou à la majorité des deux

tiers 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. Les décisions non spécifiquement visées à l'article 16 des statuts sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage sauf stipulation contraire prévue par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. 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 autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à donner des cautions, avals ou garanties dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

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.

Il autorise les conventions visées à l'article 29.

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, 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.

#### ➤ **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)**

Les conventions visées aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont autorisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **3.2.3 Règlement Intérieur**

Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise résultant du Code AFEP-MEDEF de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, actualisé en janvier 2020, de la Charte de l'administrateur publiée par l'Institut français des administrateurs et se réfère au Code MiddleNext (mis à jour en octobre 2016 et qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites) comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

Le règlement intérieur a été validé et approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 17 novembre

2010 et est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Sa mise-à-jour pour l'exercice 2019 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 16 octobre 2019.

### 3.2.4 Comités permanents du Conseil de Surveillance

En application (i) du pacte d'actionnaires en date du 10 juillet 2019 conclu notamment entre les membres de la famille Le Lan et Predica et (ii) de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

#### ➤ Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- ✓ de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ✓ de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ✓ d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- ✓ de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- ✓ de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux

dispositions légales et réglementaires applicables ;

- ✓ d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- ✓ de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée.

A la date du présent document, le Comité d'Audit est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit	Fonctions	Date de Fin de mandat
M. François-Régis De Causans	Président	AG annuelle 2022
M. Bernard Thevenin	Membre	AG annuelle 2021
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

#### ➤ Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- ✓ de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire ;
- ✓ d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 du Code de commerce) ;
- ✓ d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- ✓ d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires

- sociaux de la Société 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 les avantages en nature, retraite complémentaire, etc... ;
- ✓ de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

A la date du présent document, le Comité des Nominations et des Rémunération est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Florence Soule de Lafont	Présidente	AG annuelle 2021
M. François Régis de Causans	Membre	AG annuelle 2022
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

### 3.2.5 Missions du Conseil de Surveillance

#### ➤ Nomination et rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- ✓ De préparer la fixation de la rémunération globale des mandataires sociaux et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc...
- ✓ De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

- ✓ D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.
- ✓ D'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations, aux statuts, et aux contrats de travail des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales.
- ✓ De formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

#### ➤ Investissements – Arbitrages - Refinancement

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.

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 25 (vingt-cinq) millions d'euros en 2019 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 65% et plus.

➤ **Audit et contrôle interne et externe de la Société**

Le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif.

Le Comité d'Audit assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et formule, le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Le Comité d'Audit assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.

Il procède notamment aux examens suivants :

- **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.

- **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

- **Contrôle interne de 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 ses filiales 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.

Le Comité d'Audit assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.

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 :

1.) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant entre autres le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par 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).
- la Bourse : évolution du titre ARGAN comparée à des indices remarquables, l'évolution des dividendes, l'état de l'Actionnariat.

5.) Un **tableau de bord de gestion** comprenant :

- 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.

6.) **Surveillance des prix de revient**, il s'agit d'une surveillance extra-comptable 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.** La Société a contracté avec ses filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant permettant ainsi 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 et une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

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

#### - **Examen des risques**

Le Comité d'Audit examine pour le Conseil de Surveillance 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 Comité selon les sujets traités, toute personne dont le Comité 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.

#### **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 2019, 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 2019.** Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement **25 (vingt-cinq) millions d'euros en 2019** 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 65 % et plus.**

### 3.3 Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux

Le lecteur est invité à se reporter au Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise à la Partie IV 12 du présent Document d'Enregistrement Universel qui détaille les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération, ainsi que les rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux. Il est par ailleurs précisé que ce rapport contient la politique de rémunération ayant été approuvée par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 19 mars 2020 conformément à l'article L.225-82-2 du Code de commerce.

## 4. Salariés et environnement

### 4.1 Informations sociales

#### 4.1.1 Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2019, l'effectif de la Société s'élevait à vingt-cinq (25) salariés à temps plein dont quatre (4) mandataires dirigeants.

#### 4.1.2 Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2019

##### ➤ 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 juin 2018 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 – soit pour les exercices 2018, 2019 et 2020.

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 deux critères :

- La performance du Développement,
- Le taux d'occupation des immeubles.

L'intéressement total annuel est constitué de la somme de l'intéressement généré par chacun de ces deux 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 assujéti 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 2 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 derniers exercices :

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2018	263.185 €
2019	304.389 €

##### ➤ 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 2019.

##### ➤ Attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 21 mars 2019 (23<sup>ème</sup> 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.

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

Le 9 juillet 2019, 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 **2019, 2020 et 2021**. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des trois exercices.

Les collaborateurs concernés par la mise en place de ce plan sont les membres du Directoire et du Comité exécutif, soit un total de 7 personnes. Chaque bénéficiaire se voit attribuer une quotité d'actions selon les performances de chaque critère, pondéré selon sa fonction.

Pour l'ensemble des trois exercices 2019, 2020 et 2021, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions.

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.

#### 4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2019, l'effectif total s'élève à 26 salariés dont 23 cadres et 3 non-cadres, tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92).

25 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 2018, 2019 et 2020 (voir Partie II 4.1.2.- Accord d'intéressement)
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2019, fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés
- un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place pour les exercices 2019, 2020 et 2021 (voir Partie II 4.1.2. Attributions d'actions gratuites)

Voir également Partie I, 7.1 Informations sociales.

## 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 de ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires

comme indiqué dans la Partie I, 5.4- Réglementation applicable aux activités du groupe.

Voir également Partie I 7.2.- Informations environnementales et 7.3 Informations sociétales.

## 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 2019.

Face à la crise sanitaire générée par le Covid-19 survenue début mars, ARGAN a assuré la continuité de fonctionnement de la société grâce au télétravail et à une permanence physique restreinte, qui lui permettent de conserver une relation étroite avec ses clients locataires.

Les chantiers en cours sont provisoirement arrêtés, cependant les livraisons prévues en 2020 devraient pouvoir être assurées sous réserve de pouvoir reprendre les travaux à la fin du second trimestre, celles-ci n'ayant que peu d'impact sur les revenus locatifs 2020.

#### 5.1.2 Stratégie d'investissement

Voir Partie I 5.3 – Stratégie du Groupe.

#### 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'accroître 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, d'un montant d'environ 150 millions d'euros par an, et louées à des signatures solides, conserver son fonctionnement intégré et réactif et accélérer la croissance de son ANR tout en continuant à faire croître le dividende au même rythme que celui des résultats.

Pour compléter l'auto-développement des plateformes, axe de développement prioritaire d'Argan, la société se réserve la possibilité de réaliser des acquisitions ciblées auprès de promoteurs et utilisateurs. La Société opère par ailleurs ponctuellement des arbitrages sélectifs afin de conserver un patrimoine « Premium » de plateformes.

ARGAN cible une valorisation de patrimoine de 3 Mds € à l'horizon 2021 /2022, et se fixe les objectifs suivants à fin 2020 :

Indicateurs clés	Objectifs fin 2020	Evolution Vs fin 2019
Revenus locatifs	140 M€	+ 40%
Résultat net Récurrent	104 M€	+ 46%
Résultat net Récurrent / Revenus locatifs	74%	+ 300 pdb
ANR / action droits compris	66 €	+ 8%

ARGAN a par ailleurs annoncé le 15 janvier 2020 le lancement d'un « plan climat » ambitieux qui vise à construire des entrepôts Premium dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre, souhaitant ainsi poursuivre la démarche éco-responsable initiée par la Société en 2018 en équipant les nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques.

Voir également Partie I, 7.2.3 Informations environnementales.

#### 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 Partie I 5.4.7 – Règlementation relative au statut SIIC et Partie II 6.3.1 – Politique de distribution des dividendes.

## 5.2 Facteurs de risques et assurances

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

*L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, dont Argan n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur Argan, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.*

*ARGAN a procédé à une revue des risques les plus importants, compte tenu de la probabilité de leur survenance, qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Argan considère qu'il n'y a pas*

*d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent Document d'Enregistrement Universel. Les risques sont classés par grande catégorie. Au sein de chaque catégorie, les facteurs de risque sont classés par ordre d'importance (les facteurs de risque les plus importants sont mentionnés en premier lieu).*

*Les risques présentés dans la présente section ont fait l'objet d'une mise à jour pour refléter les évolutions récentes liées à la pandémie de Covid-19 et notamment réévaluer à date les possibles impacts de la crise sanitaire actuelle pour la Société. Toutefois, de nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur et les effets de la crise rendant ainsi difficile la détermination de l'impact prospectif de cette crise sanitaire pour la Société à la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel.*

Le tableau récapitulatif le classement des risques nets (c'est-à-dire après prise en compte des mesures d'atténuation et de prévention de ces risques) par catégorie et leur hiérarchisation en fonction de leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence est présenté ci-dessous :

**Hiérarchisation et synthèse des risques significatifs nets significatifs et spécifiques à ARGAN**

Catégorie du risque	Risque	Qualification du risque
<b>Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan</b>	Risques liés au contrôle de la Société	Elevé
	Risques liés au départ d'un membre de la famille LE LAN	Elevé
	Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN	Moyen
<b>Risques liés au niveau d'endettement de la Société</b>	Risques liés au niveau des taux d'intérêt	Moyen
	Risques de liquidité	Moyen
	Risques liés aux financements	Moyen
<b>Risques liés au marché</b>	Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique	Elevé
	Risques liés à la disponibilité des financements	Moyen
	Risques liés à l'environnement concurrentiel	Moyen
<b>Risques liés à l'exploitation</b>	Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement	Moyen
	Risques liés aux autorisations préfectorales d'exploiter	Faible
	Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie	Faible
	Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine	Faible
	Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants	Faible
<b>Risques liés aux actifs</b>	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	Moyen
	Risques liés à la stratégie d'acquisition	Moyen
	Risques liés au régime fiscal des SIIC	Faible

### 5.2.1 Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan

#### ➤ Risques liés au contrôle de la Société

M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire de contrôle de la Société (voir Partie II 6.2.1 - Principaux actionnaires). En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille ont donc une influence significative sur les 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 M. Jean-Claude LE LAN et sa famille. 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 membres indépendants dans la composition du 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, et 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 cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

#### ➤ Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN

Les actions de la Société sont admises à la négociation 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. A titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan au cours de l'année 2019 a été de 3.800 (source : Euronext).

L'absence de liquidité des actions d'Argan peut avoir un

impact sur leur négociabilité et leur cours. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'Argan est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

### 5.2.2 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 au 31 décembre 2019 à environ 5 % 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 12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêts et 19. Dettes financières.

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

#### ➤ Risques de liquidité

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 impose à la Société de 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.

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 et n'anticipe pas à ce jour de risque accru en raison de la crise sanitaire actuelle.

#### ➤ Risques liés aux financements

Au 31 décembre 2019, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction) s'élevait à 1 125 M€ pour les emprunts hypothécaires et à 237 M€ pour les crédits baux, soit un total de 1 362 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 155 M€ et les

emprunts bancaires autres, la dette totale s'élève à 1 524 M€.

A ce jour, la Société n'anticipe pas avec la pandémie de Covid-19 d'évolution significative du risque lié aux financements. En effet, du fait du caractère

amortissable de la dette bancaire souscrite, la Société n'a pas à faire face à des refinancements de sa dette à court et moyen terme.

**Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2019 :**

Références	Dates Début Amort.	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation		
				Fixe Montant	Variable Couvert Montant	Variable non couvert Montant
CROISSY BEAUB. (77) - CBI	nov-2009	nov-2024	10 525	0		10 525
CHAPONNAY (69)	déc-2013	mai-2024	11 616	0	11 616	
CREUZIER LE NEUF (03)	juil-2017	juil-2024	6 224	0	6 419	-196
FLEVY (57)	déc-2013	mai-2024	8 114	0	8 114	
POINCY (77)	janv-2007	janv-2022	8 705	0		8 705
BRIE COMTE ROBERT (77)	juil-2016	juil-2026	2 742	0	8 831	-6 089
TOURNAN EN BRIE (77) - CBI	janv-2010	janv-2025	7 261	0		7 261
TOURNAN EN BRIE (77)	déc-2013	mai-2024	1 343	0	1 343	
POINCY (77)	déc-2013	mai-2024	6 129	0	6 129	
GONESSE (95)	déc-2013	mai-2024	12 258	0	12 258	
ROYE (80) - CBI	juin-2010	juin-2025	11 177	0		11 177
ROISSY EN BRIE (77) - CBI	oct-2009	oct-2024	6 775	0		6 775
FERRIERES (77)	janv-2013	oct-2026	12 578	0		12 578
ST QUENTIN FALLAVIER (38) - CBI	avr-2010	avr-2025	12 344	0	12 344	
CHATRES (77)	juil-2017	juil-2024	28 265	0		28 265
COUDRAY MONTCEAUX (91) BatA - CBI	juil-2010	juil-2025	27 511	0		27 511
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	6 758	0		6 758
CHANTELOUP EN BRIE (77)	juil-2017	juil-2024	5 483	0		5 483
TRAPPES (78)	juil-2017	juil-2024	15 219	0		15 219
WISSOUS (91)	janv-2013	oct-2027	5 060	0		5 060
AMBLAINVILLE (60) - CBI	mai-2012	mai-2027	13 296	0		13 296
LONGUEIL (60) - CBI	nov-2011	oct-2026	25 833	0		25 833
FAUVERNEY (21) - CBI	nov-2011	oct-2023	14 716	0	2 329	12 387
TRAPPES (78) Terrain	mai-2013	avr-2020	471	0		471
TRAPPES (78) Bâtiment	oct-2016	avr-2031	3 095	0		3 095
CERGY (95)	juil-2016	avr-2028	9 381	0		9 381
FERRIERES (77) - CBI et Avt	sept-2012	sept-2027	11 145	0		11 145
ROUVIGNIES (59)	avr-2014	oct-2027	22 784	0	2 242	20 542
MITRY MORY (77) - CBI	juil-2012	juil-2024	6 273	0	6 273	
WISSOUS (91) - CBI et Avt	sept-2012	oct-2027	12 069	0		12 069
COUDRAY (91) Bat B - CBI	mars-2013	mars-2028	29 848	0	24 703	5 144

ST BONNET LES OULES (42)	juil-2017	juil-2024	11 511	0	15 033	-3 522
VILLE VERMOIS (54) - CBI	janv-2015	déc-2023	3 151	0	3 151	
SAINT AIGNAN (44)	déc-2014	oct-2029	4 885	0		4 885
BRUGUIERES (31)	déc-2014	oct-2029	4 745	0		4 745
BRUGES (33)	juil-2017	juil-2024	5 348	0	6 460	-1 112
TRAPPES (78) Bâtiment	oct-2016	avr-2031	11 571	0		11 571
BEAULIEU (49) - CBI	déc-2015	déc-2030	8 073	0	4 114	3 958
CERGY (95)	oct-2016	oct-2032	13 323	0		13 323
VALENTON (94)	déc-2016	janv-2032	7 098	0	7 098	
ATHIS MONS (91)	oct-2017	oct-2032	8 431	0	8 431	
LOGNES (77) - CBI	déc-2016	déc-2031	14 936	0	14 936	
STRASBOURG (67)	juin-2018	juin-2033	13 679	13 679		
SAUVIAN (34)	juin-2017	juin-2032	16 566	0	10 626	5 940
MEUNG / LOIRE (45)	avr-2019	janv-2034	5 723	0		5 723
LE CELLIER NANTES (44)	juin-2018	juin-2033	3 988	3 988		
LIMEIL BREVIANNES (34)	avr-2018	avr-2030	15 437	15 437		
ST SULPICE (60)	juin-2018	juin-2033	3 967	3 967		
GUIPAVAS (29) - CBI	janv-2014	sept-2025	2 385	0	2 385	
LOMME (59) - CBI	mai-2012	mai-2027	4 229	0	4 229	
SUCY EN BRIE (94) - CBI et Avt	août-2013	août-2028	9 050	0	9 050	
LA FARLEDE (83) - CBI	avr-2013	avr-2025	4 107	0	4 107	
CHANCEAUX TOURS (37) - CBI	déc-2009	déc-2024	2 920	0	2 920	
WISSOUS (91)	juin-2018	juin-2033	50 748	0	40 712	10 036
NEUILLY 21 BEFFROY (92)	mai-2019	avr-2034	10 900	0	10 770	130
CESTAS (33)	juil-2019	juil-2033	9 701	9 701		
MOISSY I ET II (77)	oct-2019	juil-2034	31 623	0	24 979	6 644
PUSIGNAN (69)	janv-2020	oct-2034	21 500	21 500		
FLEURY MEROGIS (91)	oct-2019	avr-2031	43 600	43 600		
ALBON (26)	janv-2020	janv-2035	3 950	0		3 950
LA CRECHE (79)	avr-2020	janv-2035	14 793	14 793		
GENNEVILLIERS (92)	janv-2020	janv-2035	0	0		
BILLY BERCLAU (62)	oct-2020	juil-2034	609	609		
BRIDGE JP MORGAN	oct-2020	oct-2020	645 000	645 000		0
ARGAN BNP	nov-2016	nov-2023	5 714	5 714		
ARGAN BPI	déc-2014	déc-2021	800	800		
ARGAN Club BPI	févr-2018	mars-2021	10	0		10
ARGAN Club BPI	sept-2019	sept-2022	10	0		10
ARGAN BPI	févr-2017	févr-2022	10	0		10
ARGAN OBLIGATAIRE	févr-2017	févr-2022	25 000	25 000		
ARGAN OBLIGATAIRE	juil-2017	juil-2023	130 000	130 000		
Tunnel 2 sept 2016 macro 160 M€	oct-2016	oct-2023			128 948	-128 948
Tunnel 1 juillet 2016 macro 41 M€	oct-2016	oct-2023			112 260	-112 260
<b>TOTAL (en K€)</b>			<b>1 524 088</b>	<b>933 789</b>	<b>512 812</b>	<b>77 487</b>
			<b>100%</b>	<b>61%</b>	<b>34%</b>	<b>5%</b>

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

Lors de leur mise en place, la plupart des financements sont assortis de garanties : nantissement du contrat de crédit-bail dans le cadre de CBI ou hypothèque dans le cadre d'emprunt, cession Dailly des loyers ou des sous-loyers (voir Partie IV 5. Nantissements – hypothèques,).

Certains financements comportent également des obligations de respect de ratio (ou « *covenant* »), dont le non-respect peut constituer un cas de défaut. Il s'agit essentiellement d'un ratio de LTV sur le patrimoine de la Société ou du patrimoine financé uniquement.

Au 31 décembre 2019, les financements assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement), représentent 49% de la totalité des financements contractés. Les emprunts obligataires sont également assortis de ce même respect de ratio de LTV et représentant 10% de la totalité des financements contractés.

Pour mémoire, la LTV de la Société s'élève à 56% au 31 décembre 2019.

### 5.2.3 Risques liés au marché

#### ➤ Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique

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.

La crise sanitaire actuelle a pour conséquence un ralentissement prononcé de l'activité et une baisse sensible de la croissance qui pourraient affecter nos clients-locataires. Une baisse prolongée et généralisée de leur chiffre d'affaires pourrait détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers. Les incertitudes quant à l'ampleur et la durée de la pandémie ne nous permettent pas de déterminer à date avec précision l'impact de la crise sur l'activité et le marché sur lequel la Société opère. Nous avons proposé des mesures d'accompagnement ciblées pour certains clients telles que la mensualisation de loyers ou le décalage de règlement. Nous n'avons pas constaté à ce jour d'impayés, cependant, en fonction de la durée et des effets de la crise sur l'activité de certains

de nos locataires, cette situation pourrait avoir des effets défavorables sur l'encaissement des loyers.

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.

Par ailleurs, 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.

#### ➤ Risques liés à la disponibilité des financements

Pour financer son activité, la Société a essentiellement recours à des emprunts hypothécaires à long terme et crédits baux ainsi que, dans une moindre mesure, à des emprunts obligataires.

S'appuyant ainsi sur un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers ou d'une augmentation des taux de crédit, 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, elle estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin, étant rappelé par ailleurs qu'elle peut également, en fonction des conditions de marché, recourir à des émissions obligataires.

#### ➤ 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 fixée.

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.

#### 5.2.4 Risques liés à l'exploitation

##### ➤ Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'Argan (direction commerciale et direction du développement), et avec l'aide ponctuelle de commercialisateurs extérieurs. Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type, revu périodiquement en fonction de l'actualité juridique.

Argan ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et qu'Argan 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, Argan estime pouvoir faire face à de telles éventualités. Il est précisé qu'au 31 décembre 2019, le taux d'occupation est de 99% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,8 ans comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	48%
De 3 à 6 ans	38%
Moins de 3 ans	14%

##### ➤ Risques liés aux autorisations préfectorales d'exploiter

La majorité des plateformes logistiques de la Société (dès lors que la quantité de marchandise stockée combustible dépasse 500 tonnes) nécessite une Autorisation préfectorale d'exploiter. Ces autorisations, qui comportent des prescriptions relatives à l'agencement de l'immeuble concerné, sont portées par les locataires exploitants sauf dans le cas de sites multi-locataires pour lesquels la Société est titulaire de l'autorisation.

Cette autorisation est affectée au site dans le cadre de son mode d'exploitation (quantité et nature des produits stockés, mode de stockage...) et sans limite de temps. Seuls une évolution ou un changement dans ce mode d'exploitation peut nécessiter une mise à jour de l'autorisation préfectorale d'exploiter, dont la demande est supervisée par la Société.

Durant la phase d'exploitation, la Société exige contractuellement et veille au respect des autorisations d'exploiter par ses locataires (devoir de communication

des correspondances avec la DREAL, interdiction de procéder à la résiliation de l'arrêté, visite des entrepôts...). Cette mission est assurée par le service de property interne d'Argan.

Bien que la totalité du Patrimoine de la Société soit conforme à la réglementation ICPE, elle ne peut assurer l'obtention d'autorisation complémentaire en cas de modification dans l'exploitation de ses entrepôts par ses locataires. A ce jour, la Société n'a pas été confrontée à un retard significatif dans le cadre d'une mise à jour d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

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

Le patrimoine de la Société comprend 85 immeubles, loués à un total de 45 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 73% des loyers annualisés 2019 répartis sur 49 sites.

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 2019, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 3,2% 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.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2020. Malgré le confinement général, les commerces essentiels sont autorisés à poursuivre leur activité, parmi lesquels figurent des enseignes locataires d'ARGAN. Cependant à ce jour, nous anticipons un ralentissement de l'activité de nos locataires dans les secteurs économiques tels que l'équipement de la personne et de la maison qui représentent de l'ordre de 15% de nos clients-locataires.

##### ➤ Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine de la Société

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de plateformes logistiques Premium. La Société pourrait notamment faire face à un manque de

disponibilité de l'offre ou à la concurrence d'autres acteurs sur ce secteur.

Par ailleurs, certains actifs immobiliers sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France, les Hauts de France, l'Auvergne / Rhône-Alpes, le Centre / Val de Loire, l'Occitanie ou encore les Pays de La Loire.

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. Cette situation pourrait également rendre plus difficile la relocation d'un actif immobilier ou un arbitrage dans des conditions satisfaisante.

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. Cependant, elle estime que les régions mentionnées ci-dessus correspondent à des zones logistiques reconnues et répondant aux besoins de ses locataires.

#### ➤ **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.

Au 31 décembre 2019, 63% du parc immobilier de la Société 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.

La Société n'est nullement dépendante de cette offre. A titre d'exemple, ARGAN a fait construire ses entrepôts par les contractants généraux ou entreprises générales suivantes : BEG, BOUYGUES Construction, GA, GICRAM, GSE, IDEC, LYRIS, QUARTUS...

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

#### **5.2.5 Risques liés aux actifs**

##### ➤ **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 2019. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine (hors réserves foncières) s'élève à 2,68 Mds€ hors droits, soit 2,8 Mds€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant en Partie I 6.3 Expertises, 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).

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut ainsi 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. Au 31 décembre 2019, 59% des financements contractés sont assortis d'une obligation de covenant de LTV sur le patrimoine de la Société, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

La crise sanitaire actuelle est susceptible d'entraîner des fluctuations défavorables de la valorisation des actifs immobiliers qui affecteraient négativement la valorisation du patrimoine de la Société. A la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, l'incertitude prévaut quant aux impacts de la crise et ses conséquences sur les dépréciations de la valeur des actifs, même si un cas de défaut semble limité dans la mesure où les covenants sur la dette de la Société imposent un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (5,30% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2019) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 8,6%, soit une hausse de la LTV de 56% à 61,2%.

L'attrait pour le marché de l'investissement logistique s'est confirmé au cours de l'année 2019, les volumes investis en logistique étant supérieurs à la moyenne des 10 dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une forte variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

#### ➤ 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 ses résultats et ses perspectives.

#### ➤ 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.

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

#### **5.2.6 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 ».

#### ➤ Politique de couverture

La Société fait appel à un cabinet de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, la société ASSURANCES COSTE-FERMON S.A.S. La couverture des actifs immobiliers d'ARGAN, en ce compris la majorité des biens financés en crédit-bail, est réalisée auprès des compagnies d'assurances AXA et AFM.

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 1<sup>er</sup> janvier 2020, le niveau de couverture des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
<u><b>Dommmages directs</b></u> ➤ 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 (*)
<u><b>Assurance des responsabilités, inclus dans la LCI</b></u> ➤ Recours des voisins et des tiers	De 5 940 307 € à 10.000.000 € selon les polices
<u><b>Pertes et frais divers, inclus dans la LCI</b></u> ➤ 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 5 831 612 € à 21 669 227 € ou sans limite selon les polices
<u><b>Garanties communes à l'ensemble des évènements couverts</b></u> ➤ Honoraires d'expert	Selon barème
<u><b>Indemnisation complémentaire</b></u> ➤ Valeur à neuf	

(\*) LCI = Limitation Contractuelle d'Indemnité. Egale à 25, 30, 50, 60 ou 100 M€ selon les polices.

La Société a également souscrit auprès de AXA un contrat de Responsabilité Civile Entreprise. Ce contrat couvre notamment les dommages corporels, dans la limite d'un montant de 10.000.000 € par année, ainsi que les dommages matériels et immatériels consécutifs à un sinistre, dans la limite d'un montant de 5.000.000 € par année.

➤ **Assurance des mandataires sociaux**

Néant

### 5.2.6 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance d'Argan, 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 d'Argan.

## 6. Capital et actionariat 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 créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
20/01/17	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	19 200 €	2 €	-19 200 €	9 600	14 488 549	28 977 098 €
27/04/17	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	639 350 €	2 €	7 442 034 €	319 675	14 808 224	29 616 448 €
13/12/17	Augmentation de capital par apport en nature	2 711 864 €	2 €	37 288 136 €	1 355 932	16 164 156	32 328 312 €
19/01/18	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	39 190 €	2 €	- 39 190 €	19 595	16 183 751	32 367 502 €
27/04/18	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	387 764 €	2 €	6 613 315 €	193 882	16 377 633	32 755 266 €
26/04/19	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	490 684 €	2 €	11 418 217 €	245 342	16 622 975	33 245 950 €
15/10/19	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	11 177 988 €	2 €	268 271 737,04 €	5 588 994	22 211 969	44 423 938 €
15/01/20	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	83 936 €	2 €	- 83 936 €	41 968	22 253 937	44 507 874 €

## 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 2017, 2018 et 2019 :

Principaux actionnaires	31 Décembre 2017			31 décembre 2018			31 décembre 2019		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
<b>Famille LE LAN (de concert) dont :</b>	<b>8 716 228</b>	<b>53,92 %</b>	<b>53,93 %</b>	<b>8 812 133</b>	<b>53,81 %</b>	<b>53,82 %</b>	<b>8 892 339</b>	<b>40,03 %</b>	<b>40,04 %</b>
Jean-Claude LE LAN	3 496 732	21,63 %	21,63 %	3 496 732	21,35 %	21,36 %	3 318 773	14,94 %	14,94 %
KERLAN SAS (*)	1 191 818	7,37%	7,37%	1 418 447	8,66%	8,66%	1 418 447	6,39%	6,39%
M et Mme LE LAN	-	-	-	-	-	-	204 955	0,92%	0,92%
Jean-Claude LE LAN Junior	825 139	5,10 %	5,11 %	814 235	4,97 %	4,97 %	830 706	3,74 %	3,74%
Nicolas LE LAN	898 724	5,56 %	5,56 %	815 604	4,98 %	4,98 %	815 604	3,67 %	3,67 %
Charline LE LAN	917 222	5,67 %	5,67 %	815 602	4,98 %	4,98 %	815 602	3,67 %	3,67 %
Ronan LE LAN	735 784	4,55%	4,55%	758 695	4,63%	4,63%	775 676	3,49%	3,49%
Véronique LE LAN CHAUMET	584 762	3,62 %	3,62 %	626 771	3,83 %	3,83 %	643 270	2,90 %	2,90 %
Karine LE LAN	66 047	0,41%	0,41%	66 047	0,40%	0,40%	69 306	0,31%	0,31%
<b>Public, dont :</b>	<b>7 446 609</b>	<b>46,07 %</b>	<b>46,07 %</b>	<b>7 561 290</b>	<b>46,17 %</b>	<b>46,18 %</b>	<b>13 318 677</b>	<b>59,96 %</b>	<b>59,96 %</b>
Crédit Agricole Assurances	-	-	-	-	-	-	3 725 106	16,77%	16,77%
Autre public	7 446 609	46,07 %	46,07 %	7 561 290	46,17 %	46,18 %	9 593 571	43,19%	43,19%
<b>Actions auto-détenues (**)</b>	<b>1 319</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,00%</b>	<b>4 210</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,00%</b>	<b>953</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 164 156</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 377 633</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 211 969</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

(\*\*) au titre du contrat de liquidités.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo » sont présentées en Partie IV 6 - Pacte d'actionnaires.

Concernant le contrôle majoritaire de la Société par la famille LE LAN, voir le Partie II 5.2.1. Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan.

La Société détenait au 30 Décembre 2019, 1.053 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 73.731 €.

Le public détient environ 60% du capital.

### 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 2.2.2 Capital Social.

- Par courrier en date du 22 juillet 2019, DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT S.A. pour le compte de fonds qu'elle gère, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 6% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 995.999 actions représentant 5,99% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 17 octobre 2019, Jean-Claude Le Lan et sa famille agissant de concert, ont déclaré avoir franchi à la baisse à la suite de l'assemblée générale mixte du 15 octobre 2019 de la société ARGAN, tous les seuils statutaires de 2% de 53,49% jusqu'à 40,03% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 8.892.339 actions représentant 40,03% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 17 octobre 2019, Jean-Claude Le Lan a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse à la suite de l'assemblée générale mixte du 15 octobre 2019 de la société ARGAN, tous les seuils statutaires de 2% de 21,20% jusqu'à 15,86% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 3.523.728 actions représentant 15,86% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 17 octobre 2019, la société KERLAN SAS, détenue à 100% par Jean-Claude Le Lan, a déclaré avoir franchi à la baisse à la suite de l'assemblée générale mixte du 15 octobre 2019 de la société ARGAN, tous les seuils statutaires de 2% de 8,53% jusqu'à 6,39% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1.418.447 actions représentant 6,39% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 25 octobre 2019, AXA INVESTMENT MANAGERS, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 381.658 actions représentant 1,72% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 25 octobre 2019, CREDIT AGRICOLE SA, a déclaré que sa filiale PREDICA SA avait franchi à la hausse les seuils réglementaires de 5%, 10% et 15% ainsi que les seuils statutaires de 2%, 4%, 6%, 8%, 10%, 12%, 14% et 16% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 3.725.106 actions représentant 16,77% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 25 octobre 2019, CREDIT AGRICOLE SA, a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse les seuils réglementaires de 5%, 10% et 15% ainsi que les seuils statutaires de 2%, 4%, 6%, 8%, 10%, 12%, 14% et 16% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir indirectement 3.725.106 actions représentant 16,77% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 5 décembre 2019, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 887.070 actions représentant 3,99% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 9 décembre 2019, CRFP 8, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et de tous les seuils statutaires en deçà par tranches successives de 2%, et détenir 45.613 actions représentant 0,205% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 9 décembre 2019, AXA INVESTMENT MANAGERS, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 517.807 actions représentant 2,33% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 9 décembre 2019, BANK OF MONTREAL, a déclaré que THAMES RIVER CAPITAL LLP avait franchi à la baisse le seuil de 4% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 766.092 actions représentant 3,45% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 16 décembre 2019, DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT S.A. pour le compte de fonds qu'elle gère, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir

945.776 actions représentant 4,26% 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 3 à 6%.

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, 70% des plus-values de cession réalisées et 100% des dividendes reçus de ses filiales.

Au regard des excellents résultats 2019 de la Société, l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 a approuvé un dividende de 1,90 €/action, en progression de + 41% par rapport à celui de l'exercice précédent.

#### 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 2018	1,35 €
Exercice clos le 31 Décembre 2017	1,02 € (**)
Exercice clos le 31 Décembre 2016	0,92 € (*)

(\*\*) Dont 0,356 € 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.

(\*) Dont 0,524 € 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

La Société a signé en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 un contrat de liquidité avec Invest Securities.

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2019 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2019	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	59	959
Février	101	301
Mars	379	1.009
Avril	508	318
Mai	1.408	1.791
Juin	305	530
Juillet	461	434
Aout	190	338
Septembre	110	310
Octobre	454	754
Novembre	253	703
Décembre	313	351
<b>Total</b>	<b>4.541</b>	<b>7.798</b>

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 4.210 titres
- 73.920,53 €

A la date du 31 décembre 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 953 titres
- 267.019,99 €

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'actionariat 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 ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo » en Partie IV 6 - Pacte d'actionnaires.

➤ **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 en Partie IV 4. Délégations de compétence en vigueur.

➤ **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 2019 :**

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 2019 sont récapitulées dans le tableau figurant en Partie IV 4.- Délégations de compétence en vigueur.

➤ **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 2019 ont été les suivantes :

• Dans le cadre des opérations courantes :

- ✓ 19.815 actions vendues par M. Frédéric Larroumets
- ✓ 1.850 actions achetées par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan

• Dans le cadre du paiement du dividende en actions :

- ✓ 1.076 actions reçues par M. Francis Albertinelli
- ✓ 619 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
- ✓ 16.471 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan junior
- ✓ 16.981 actions reçues par M. Ronan Le Lan
- ✓ 26.996 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 1.409 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan

➤ **Prises de participation et de contrôle :**

Prises de contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, la SAS Portimmo a été acquise, puis fusionnée dans la société ARGAN. Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SCI Cargo Property Assets. La SCI Cargo Property Assets et ses 22 filiales ont réalisé une transmission universelle de patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre et au 31 décembre 2019.

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 19 mars 2020

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société ARGAN s'est tenue le 19 mars 2020 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, du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019,
- 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 2019,
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019,
- 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 2019,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Distribution d'un dividende,
- Option pour le paiement du dividende en actions,
- 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,
- Nomination d'un membre du Conseil de Surveillance,
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux,
- Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire,

- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de membre du Directoire,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance,
- Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance,
- Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société.

#### **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.**

- 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 par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, 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 et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ;
- 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 ;
- Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global ;
- Délégation de compétence 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) ;
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

## 7.2 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

### **1<sup>ère</sup> RESOLUTION (Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019)**

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 2019, ainsi que la lecture du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise 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 2019 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice de 4.547.426,90 € ;
- 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 47.238 € de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 Code Général des Impôts.

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 2019.

***Cette résolution a été adoptée***

### **2<sup>ème</sup> RESOLUTION (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019)**

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 2019 :

- approuve les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net consolidé part du groupe de 215.036 k€ ;
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

***Cette résolution a été adoptée***

### **3<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 2019 de la façon suivante :

A la distribution d'un dividende pour	4.547.426,90 €
<b>Total :</b>	<b>4.547.426,90 €</b>

***Cette résolution a été adoptée***

### **4<sup>ème</sup> RESOLUTION (Distribution d'un dividende)**

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'apport" présente un solde créditeur de 304.170.862,80 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'apport", la somme de 37.731.570,40 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'apport" s'élèvera alors à 266.439.292,40 €.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 3.483 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme de 3.483 € 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, 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 de distribuer un dividende au titre de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2019 de 1,90 € 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 42.282.480,30 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l'exercice pour	4.547.426,90 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu'il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	37.735.053,40 €
<b>Total :</b>	<b>42.282.480,30 €</b>

Le Directoire précise que la somme de 42.282.480,30 € ainsi distribuée est constitutive, en considération des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts :

- d'un revenu distribué à hauteur de 4.787.780 € ;

Concernant les actionnaires personnes physiques et à concurrence de 3.941.182 €, soit 0,18 € par action, 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.

A hauteur du solde de 846.598 €, soit 0,04 € par action, cette partie du dividende est éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dans la mesure où elle est prélevée sur les bénéfices imposables de la SIIC.

Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujéti au barème de l'impôt sur le revenu, avec application éventuelle de l'abattement de 40% précité, qu'en cas d'option en ce sens de certains actionnaires formulée au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.

- D'un remboursement d'apport à hauteur de 37.494.700,30 €, soit 1,68 € par action ;

Ce dividende sera mis en paiement le 22 avril 2020, le détachement du droit au dividende se faisant le 26 mars 2020. 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
31/12/2016	0,396 € (*)	0 euro	0,396 euro
31/12/2017	0,664 € (**)	0 euro	0,664 euro
31/12/2018	1,35 euro	0,21 euro	1,14 euro

(\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 23 mars 2017 (4<sup>ème</sup> 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.

(\*\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 22 mars 2018 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 0,356 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***

#### **5<sup>ème</sup> RESOLUTION (Option pour le paiement du dividende en actions)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et conformément aux articles L.232-18 et suivants du Code de commerce et 44 des statuts de la Société, connaissance prise du rapport du Directoire, décide d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions, cette option portant sur la totalité du dividende objet de la 4<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

Les actions nouvelles qui seront émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Leur prix d'émission est fixé à 95% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission sera arrondi au centime d'euro supérieur.

Si le montant du dividende auquel il a le droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soule en espèces.

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 30 mars 2020 jusqu'au 16 avril 2020 inclus. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auront pas opté pour le paiement du dividende en actions, recevront leur dividende en numéraire.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire pour assurer l'exécution de la présente décision, effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option, constater l'augmentation de capital qui en résultera et apporter les modifications corrélatives des statuts.

### ***Cette résolution a été adoptée***

**6<sup>ème</sup> RESOLUTION (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***

**7<sup>ème</sup> RESOLUTION (Nomination d'un membre du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du Rapport du Directoire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer Madame Constance DE PONCINS en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre (4) années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

***Cette résolution a été adoptée***

**8<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société telle que présentée dans ce rapport.

***Cette résolution a été adoptée***

**9<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L.225-100-II du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires et après avoir pris connaissance

du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce, en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société comprenant les informations visées à l'article L.225-37-3-I du Code de commerce, approuve le rapport susmentionné sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société.

***Cette résolution a été adoptée***

**10<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Ronan Le Lan, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Cette résolution a été adoptée***

**11<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Francis Albertinelli, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Cette résolution a été adoptée***

**12<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Frédéric Larroumets, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Cette résolution a été adoptée***

**13<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de membre du Directoire)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

***Cette résolution a été adoptée***

**14<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100-III du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Claude Le Lan, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce.

***Cette résolution a été adoptée***

**15<sup>ème</sup> RESOLUTION (Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément à l'article L.225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide :

- d'augmenter d'un montant de 40.000 euros le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance visée à l'article L.225-83 du Code de commerce et au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 pour le porter à 100.000 euros ;
- de fixer à 108.000 € le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance visée à l'article L.225-83 du Code de commerce, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

***Cette résolution a été adoptée***

**16<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché 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 Générale. 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 :

(a) d'animer le marché de l'action ARGAN, par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissements agissant de manière indépendante, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;

(b) 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 : (i) 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 ; (ii) 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 (iii) 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;

(c) de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe;

(d) 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;

(e) 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, en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourra excéder, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, un montant maximum de cent cinquante euros (150 €) (hors frais d'acquisition). Le montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération est de cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €), 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

**17<sup>ème</sup> RESOLUTION 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 par une offre au**

**public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, 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 autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, 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 vingt millions d'euros (20 000 000 €) 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) d'euros fixé à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

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. 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 la somme de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) 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 17<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 21 mars 2019 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.

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 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 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 présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit.

7 - Décide que (i) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe.

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***

**18<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 par une offre visée au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier)**

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 des articles L.228-91 et suivants 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 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit une offre s'adressant exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs

agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés, et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de douze (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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 21<sup>ème</sup> 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 cinquante millions d'euros (150 000 000 €), 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 17<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 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 (i) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe ;

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 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 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***

**19<sup>ème</sup> RESOLUTION (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<sup>o</sup> du Code de commerce et dans la limite de 10 % du capital social par période de douze (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 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions de la présente Assemblée Générale, 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 21<sup>ème</sup> 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***

**20<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 de la 17<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019, de la 17<sup>ème</sup> résolution ou de la 18<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale, 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 21<sup>ème</sup> 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***

**21<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) 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

(y compris celles approuvées par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 et non annulées par la présente Assemblée), 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***

**22<sup>ème</sup> RESOLUTION (Délégation de compétence 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'Épargne 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 et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138-1 du Code de commerce ainsi que des articles L.3332-1 et L.3332-18 et suivants du Code du travail :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet d'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 25<sup>ème</sup> 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 30%, ou 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles [L.3332-25](#) et [L.3332-26](#) du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans. 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 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***

**23<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 :

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 vingt-quatre (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***

**24<sup>ème</sup> RESOLUTION (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 générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

***Cette résolution a été adoptée***

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

**COMPTES CONSOLIDES 2019**

**I - Bilan consolidé au 31 décembre 2019**

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2019	31.12.2018
<b>Actifs non courants :</b>			
Goodwill	8	55 648	
Autres immobilisations incorporelles	9	18	27
Droits d'utilisation IFRS 16	9	64 098	
Immobilisations corporelles	10	11 787	12 148
Immobilisations en-cours	11.1	54 346	66 409
Immeubles de placement	11.2	2 670 452	1 385 640
Participations entreprises associés	17	1 073	5 205
Instruments financiers dérivés	12		322
Autres actifs non courants	13	1 127	3 154
<b>Total actifs non courants</b>		<b>2 858 551</b>	<b>1 472 904</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	14	40 643	17 309
Autres actifs courants	15	30 535	16 661
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	16 721	25 673
<b>Total actifs courants</b>		<b>87 898</b>	<b>59 642</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>2 946 449</b>	<b>1 532 546</b>
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2019	31.12.2018
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	18.1	44 424	32 755
Primes	18.1	330 692	52 722
Réserves		659 892	427 496
Impact IFRS 16 première application		-3 167	
Titres d'autocontrôle	18.3	-74	-181
Réévaluation des instruments financiers	12	-8 083	-3 843
Résultat		215 037	144 525
<b>Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 238 722</b>	<b>653 472</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		4	5
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>1 238 726</b>	<b>653 477</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Part à long terme des dettes financières	19	818 341	748 200
Part à long terme des dettes de loyers IFRS 16	19	67 402	
Instruments financiers dérivés	12	5 703	1 849
Dépôts de garantie	20	7 839	6 884
Provisions	21		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>899 285</b>	<b>756 934</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des dettes financières	19	60 696	53 339
Part de financement à court terme (opération Cargo)	19	645 000	
Part à court terme des dettes de loyers IFRS 16	19	1 455	
Instruments financiers dérivés	12		
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	22		1 081
Dettes sur immobilisations		26 587	20 592
Provisions	21		527
Autres passifs courants	23	74 701	46 597
<b>Total des passifs courants</b>		<b>808 439</b>	<b>122 135</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>2 946 449</b>	<b>1 532 546</b>

## II - Compte de résultat consolidé

*Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019*

En milliers d'euros	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Revenus locatifs		100 238	85 390
Produits et charges locatives		-510	
Autres produits et charges sur immeubles		2 354	
<b>Revenus nets des immeubles</b>	24	<b>102 082</b>	<b>85 390</b>
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-6 320	-4 000
Charges externes		-18 956	-1 760
Impôts et taxes		-32 527	-1 314
Dotations aux amortissements et provisions <sup>(1)</sup>		-1 889	-374
Autres produits et charges d'exploitation		-309	-43
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>42 080</b>	<b>77 900</b>
Résultat des cessions	11	-306	1 893
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	197 148	81 212
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>238 921</b>	<b>161 005</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	25	190	275
Coût de l'endettement financier brut <sup>(2)</sup>	25	-25 865	-21 566
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	25	<b>-25 675</b>	<b>-21 291</b>
Autres produits et charges financiers	26	-1 029	-1 334
Charge ou produit d'impôt	27	1 416	-1 694
Quote part de résultat des entreprises associées	17	1 404	7 839
<b>Résultat net</b>		<b>215 036</b>	<b>144 525</b>
Porteurs de capitaux de la société mère		215 037	144 525
Participations ne conférant pas le contrôle		-1	
<b>Résultat par action en euros</b>	28	<b>12,14</b>	<b>8,86</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	28	<b>12,14</b>	<b>8,86</b>

<sup>(1)</sup> dont dotations liées aux droits d'utilisations IFRS 16 : 1 845K€

<sup>(2)</sup> dont intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 : 1 445K€

### III – Etat des produits et charges comptabilisés

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>215 036</b>	<b>144 525</b>
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	-1 324	880
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-1 324</b>	<b>880</b>
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>213 712</b>	<b>145 405</b>
- Dont part du Groupe		213 713	145 405
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		-1	0

#### IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2019	31.12.2018
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>215 036</b>	<b>144 525</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-28	901
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-197 148	-81 212
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	1 001	1 283
Charges calculées		2 079	10
Frais engagés (honoraires) Opération Cargo		-964	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11	306	-1 893
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		-1 403	-7 839
Coût de l'endettement financier net	25	20 055	21 291
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25	5 620	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	-1 416	1 694
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>43 139</b>	<b>78 760</b>
Impôts courants (B)		-3 147	-1 271
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-26 303	3 758
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>13 689</b>	<b>81 247</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-115 408	-190 697
Cessions d'immobilisations	11	-7	88 971
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-199	-275
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise - Cargo	30	-588 278	
Incidence des regroupements d'entreprise - Portimmo	30	-6 735	
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17	5 535	2 661
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-4 781	16 835
Autres flux liés aux opérations d'investissement		2 165	245
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-707 709</b>	<b>-82 259</b>
Augmentation et réduction de capital		0	5
Achat et revente d'actions propres	18.3	174	-121
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	18.2	-10 197	-9 504
Encaissements liés aux emprunts		766 869	113 797
Remboursements d'emprunts et dettes financières	19.1	-45 092	-158 743
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	19.1	-1 115	
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-25 570	-21 186
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>685 068</b>	<b>-75 752</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>-8 952</b>	<b>-76 764</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>25 617</b>	<b>102 381</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	29	<b>16 664</b>	<b>25 617</b>

## V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	IFRS 16	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2017</b>	<b>32 328</b>	<b>400 469</b>		<b>-52</b>	<b>-6 746</b>	<b>91 683</b>	<b>517 683</b>	<b>0</b>	<b>517 683</b>
Dividende	427	6 575				-16 506	-9 504		-9 504
Affectation résultat non distribué		73 151			2 023	-75 176	0		0
Actions propres				-129			-129		-129
Attribution d'actions gratuites		10					10		10
Augmentations de capital							0	5	5
Résultat de cession d'actions propres		12					12		12
Résultat global au 31 décembre 2018					880	144 525	145 405		145 405
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2018</b>	<b>32 755</b>	<b>480 218</b>	<b>0</b>	<b>-181</b>	<b>-3 843</b>	<b>144 525</b>	<b>653 472</b>	<b>5</b>	<b>653 477</b>
Dividende	491	11 418				-22 106	-10 197		-10 197
Affectation résultat non distribué		125 335			-2 917	-122 419	0		0
Impact IFRS 16 première application au 01/01/19			-3 167				-3 167		-3 167
Actions propres				107			107		107
Attribution d'actions gratuites		2 079					2 079		2 079
Incidence variation de périmètre - Cargo (1)	11 178	371 470					382 648		382 648
Résultat de cession d'actions propres		62					62		62
Résultat global au 31 décembre 2019					-1 324	215 036	213 712	-1	213 712
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2019</b>	<b>44 424</b>	<b>990 584</b>	<b>-3 167</b>	<b>-74</b>	<b>-8 083</b>	<b>215 036</b>	<b>1 238 722</b>	<b>4</b>	<b>1 238 726</b>

(1) L'impact des 382,6 M€ concerne :

- Le prix d'émission des titres (actions émises) : 279,5 M€
- L'effet du regroupement d'entreprise conformément à la norme IFRS 3 : 104 M€
- Les frais d'acquisition imputés :- 0,9 M€

**VI - Annexe aux comptes consolidés**  
**Période du 1er janvier au 31 décembre 2019**

<b>1. Informations générales</b>	.....
<b>2. Faits caractéristiques</b>	.....
<b>3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés</b>	.....
<b>4. Principes généraux d'évaluation et de préparation</b>	.....
<b>5. Recours à des estimations</b>	.....
<b>6. Principes, règles et méthodes comptables</b>	.....
6.1. <i>Méthodes de consolidation</i>	.....
6.2. <i>Période de consolidation</i>	.....
6.3. <i>Opérations réciproques</i>	.....
6.4. <i>Regroupements d'entreprises</i>	.....
6.5. <i>Immobilisations incorporelles</i>	.....
6.6. <i>Immeubles de placement (IAS 40)</i>	.....
6.6.1. Méthodologie	.....
6.6.2. Juste Valeur	.....
6.7. <i>Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement</i>	.....
6.8. <i>Immobilisations corporelles</i>	.....
6.9. <i>Immeubles de placement en cours</i>	.....
6.10. <i>Dépréciation des goodwill et des immobilisations</i>	.....
6.10.1. Dépréciation des goodwill	.....
6.10.2. Dépréciation des immobilisations	.....
6.11. <i>Créances clients et autres débiteurs</i>	.....
6.12. <i>Actifs financiers</i>	.....
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	.....
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. <i>Capitaux propres</i>	.....
6.13.1. Titres d'autocontrôle	.....
6.13.2. Subventions d'investissement	.....
6.13.3. Plan d'attribution d'actions gratuites	.....
6.14. <i>Dettes financières</i>	.....
6.15. <i>Dépôts de garantie reçus des preneurs</i>	.....
6.16. <i>Provisions</i>	.....
6.17. <i>Fournisseurs</i>	.....
6.18. <i>Impôts</i>	.....
6.18.1. Impôts courants	.....

6.18.2.	Impôts différés.....	
6.18.3.	Régime SIIC .....	
6.19.	<i>Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés.....</i>	
6.20.	<i>Revenus locatifs .....</i>	
6.21.	<i>Produits et charges locatives .....</i>	
6.22.	<i>Autres produits et charges sur immeubles.....</i>	
6.23.	<i>Résultat par action.....</i>	
6.24.	<i>Présentation des états financiers.....</i>	
6.25.	<i>Secteurs opérationnels .....</i>	
6.26.	<i>Gestion des risques .....</i>	
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.....	
<b>7.</b>	<b>Périmètre de consolidation .....</b>	
<b>8.</b>	<b>Goodwill.....</b>	
8.1	<i>Détermination du goodwill.....</i>	
8.2.	<i>Informations financières pro forma .....</i>	
<b>9.</b>	<b>Immobilisations incorporelles .....</b>	
<b>10.</b>	<b>Immobilisations corporelles.....</b>	
<b>11.</b>	<b>Immeubles de placement .....</b>	
11.1.	<i>Immobilisations en cours.....</i>	
11.2.	<i>Immeubles de placement .....</i>	
11.3.	<i>Hiérarchie des justes valeurs .....</i>	
11.4.	<i>Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours.....</i>	
11.5.	<i>Résultat de cession des immeubles .....</i>	
11.6.	<i>Loyers minimaux à recevoir.....</i>	
<b>12.</b>	<b>Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt.....</b>	
<b>13.</b>	<b>Autres actifs financiers non courants .....</b>	
<b>14.</b>	<b>Créances clients.....</b>	
<b>15.</b>	<b>Autres actifs courants.....</b>	
<b>16.</b>	<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie .....</b>	
<b>17.</b>	<b>Participations entreprises associés .....</b>	
<b>18.</b>	<b>Capitaux propres consolidés .....</b>	
18.1.	<i>Composition du capital social .....</i>	
18.2.	<i>Dividende versé .....</i>	

18.3.	<i>Actions d'autocontrôle</i>	.....
18.4.	<i>Actions gratuites</i>	.....
19.	<b>Dettes financières</b>	.....
19.1.	<i>Variation des dettes financières et garanties données</i>	.....
19.2.	<i>Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable</i>	.....
19.3.	<i>Echéances des redevances de location-financement</i>	.....
19.4.	<i>Endettement financier net</i>	.....
20.	<b>Dépôts de garantie</b>	.....
21.	<b>Provisions</b>	.....
22.	<b>Dettes d'impôt</b>	.....
23.	<b>Autres passifs courants</b>	.....
24.	<b>Revenus nets des immeubles</b>	.....
25.	<b>Coût de l'endettement financier net</b>	.....
26.	<b>Autres produits et charges financiers</b>	.....
27.	<b>Rapprochement de la charge d'impôt</b>	.....
28.	<b>Résultat par action</b>	.....
29.	<b>Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie</b>	.....
30.	<b>Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie</b>	.....
31.	<b>Engagements hors bilan</b>	.....
32.	<b>Comptabilisation des actifs et passifs financiers</b>	.....
33.	<b>Relations avec les parties liées</b>	.....
34.	<b>Effectifs</b>	.....
35.	<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	.....
36.	<b>Evénements postérieurs à la clôture</b>	.....

## 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.

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.9% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 51% des parts sociales de cette filiale.

Le 14 mai 2019, le groupe a acquis la totalité des titres de la SAS PORTIMMO. La SAS PORTIMMO a été fusionnée au cours de l'exercice dans la société ARGAN.

Le 15 octobre 2019, le groupe a acquis la totalité des titres de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. La SCI CARGO PROPERTY ASSETS et ses 22 filiales ont réalisé une transmission universelle de leur patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre 2019 et au 31 décembre 2019.

La Société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B, depuis le 25 juin 2007.

## 2. Faits caractéristiques

En 2019, ARGAN a investi 1 045 millions d'euros pour acquérir une surface représentant 1 230 000 m<sup>2</sup>.

En mai, ARGAN a fait l'acquisition de la société PORTIMMO, propriétaire d'une plateforme de messagerie de 8 200 m<sup>2</sup> et d'un immeuble de bureaux indépendant de 3 500 m<sup>2</sup>, situés à Gennevilliers (92) et loués pour 10 ans fermes à DSV Road, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique.

En juin, la société a procédé à la livraison d'une plateforme de 65 000 m<sup>2</sup> (incluant la mezzanine) située à Fleury-Mérogis (91), louée pour 12 ans fermes à Casino, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.

En juin, ARGAN a livré une plateforme de 34 000 m<sup>2</sup> située à Pusignan, près de Lyon (69), louée pour 9 ans fermes à Tereva, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.

En octobre, la société a acquis le portefeuille « Cargo ». Ce portefeuille est constitué de 22 plateformes logistiques premium louées au groupe Carrefour sur

des durées fermes moyennes de 6 ans et représentant 1 085 000 m<sup>2</sup>.

En novembre, elle a mis enoyer une plateforme réfrigérée de 21 000 m<sup>2</sup> située à Niort / La Crèche (79). Cette plateforme est louée pour 12 ans fermes à Eurial, branche lait d'Agrial, deuxième coopérative laitière française.

En décembre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) à 60 km au sud de Lyon et louée pour 7 ans fermes à Nutrition et Santé, leader européen de l'alimentation diététique et biologique.

Les actifs PORTIMMO et CARGO ont fait l'objet d'un regroupement d'entreprise conformément à la norme IFRS 3. Les autres actifs ont fait l'objet d'acquisition isolée.

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

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, ont été arrêtés par le Directoire le 13 janvier 2020.

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

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et ayant un impact significatif sur les résultats et la situation financière du Groupe :

- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016),

Les informations requises dans le cadre de la transition et les incidences de la première application IFRS 16 sont présentées au § 4.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2019, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux (publié le 7 juin 2017),
- Amendements à IAS 19 : Avantages du personnel : modification, réduction ou liquidation d'un régime (publié le 7 février 2018),

- Amendements à IFRS 9 : Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative (publié le 12 octobre 2017),
- Amendements à IAS 28 : Intérêts à long terme dans les entreprises associées et des coentreprises (publié le 12 octobre 2017).
- Annual improvements (cycle 2015-2017) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2015-2017 (publié le 14 mars 2019).

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 2019 :

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.

#### **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 et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

#### **Application de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »**

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu 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.

#### **Première application de la norme IFRS 16 « Contrats de locations »**

La norme IFRS 16 « Contrats de locations » est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette norme impose aux preneurs de comptabiliser, pour les contrats éligibles à la norme, l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un :

- Droit d'utilisation, en immobilisations ;
- Passif de location, en dette financière.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme.

Exclusion des contrats suivants :

- Les contrats échus au 31 décembre 2018 ;
- Les baux tacites ou à moins d'un an ; et
- Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 euros.

Le groupe a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Les actifs en location concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...).

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le groupe n'a pas identifié de sortie de trésorerie future non prise en compte dans l'évaluation des obligations locatives (loyers variables, options de prolongation, garanties de valeur résiduelle,...).

L'impact de l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de cette norme se traduit par une augmentation de l'endettement du groupe de 54.7 millions d'euros et d'une augmentation de 50.7 millions d'euros de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles. L'impact sur les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est de - 3.2 millions d'euros.

## 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 Goodwill et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

### 6.5 Immobilisations incorporelles

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan dès l'origine du contrat de location pour la valeur actualisée des paiements futurs. Ces contrats sont enregistrés en « obligations locatives » au passif avec inscription à l'actif en « droits d'utilisation relatifs aux contrats de location ».

Les actifs en location concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...).

Ils sont amortis sur la durée du contrat qui correspond en général à la durée ferme du contrat sauf si une intention de renouveler ou de résilier le contrat est connue. Au compte de résultat, les charges d'amortissement sont comptabilisées dans la marge opérationnelle et les charges d'intérêts dans le résultat financier. Les contrats de location correspondant à des actifs de faible valeur unitaire ou de courte durée sont comptabilisés directement en charges.

Les autres immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles 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 pas 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. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Le groupe considère qu'il est en mesure de valoriser l'immeuble quand le taux d'avancement est supérieur à 50%. 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.

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 la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et des garanties locatives octroyées,
- et, 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
<u>Entrepôts et Bureaux</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation et 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 :

- Constructions : 10 à 60 ans,
- Autres immobilisations corporelles : 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 goodwills et des immobilisations

### 6.10.1 Dépréciation des goodwills

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

L'Unité Génératrice de Trésorerie unique à laquelle a été affecté le goodwill est soumise à un test de dépréciation annuellement, ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité pourrait avoir subi une perte de valeur.

La valeur au bilan des goodwill est comparée à la valeur recouvrable qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée des coûts de cession). Afin de déterminer leur valeur recouvrable, les actifs immobilisés auxquels il n'est pas possible de rattacher directement des flux de trésorerie indépendants sont regroupés au sein de l'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

La valeur d'utilité de l'UGT est déterminée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés (DCF) sur cinq ans.

La valeur recouvrable ainsi déterminée de l'UGT est ensuite comparée à la valeur contributive au bilan consolidé des actifs testés (y compris le goodwill). Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si cette valeur au bilan est supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT et est imputée en priorité aux goodwill et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. La perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité.

Cette perte de valeur est comptabilisée en résultat opérationnel. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans une période ultérieure.

Aucune perte de valeur n'a été constatée au 31 décembre 2019.

### 6.10.2 Dépréciation des immobilisations

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. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un événement objectif de perte avérée. 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 2019.

### **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 2019.

### **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 :

- Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.
- 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 enregistrée 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 2019 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 recouverte 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. Plan d'attribution d'actions gratuites**

Le 20 juillet 2016, le Directoire a mis 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, qui a été mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2019, le Directoire a attribué en une seule fois 41 968 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

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 1an 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 constatés en diminution de celui-ci afin de constater le réel encaissement de trésorerie lié à la souscription de cet emprunt.

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

## 6.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

## 6.16 Provisions

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

## 6.17 Fournisseurs

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

## 6.18 Impôts

### 6.18.1. Impôts courants

Certains revenus de sociétés qui ont opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité de la SCCV Nantour n'est pas éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

### 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'arrêtés des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 31%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

### 6.18.3. Régime SIIC

La société et sa filiale IMMO CBI sont placées sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

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 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent 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 réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## 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 et impôts locatifs correspondent à l'ensemble des charges et impôts locatifs, qu'ils incombent au locataire, au propriétaire, pour des locaux loués ou vacants.

Les charges et impôts locatifs font l'objet d'une refacturation au locataire soit à l'euro l'euro, soit au forfait.

## 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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et à la première application de la norme IFRS 16, les refacturations des redevances de loyer des terrains pris en bail à construction ne sont plus nettes avec lesdites redevances. En effet, les redevances de loyers sont

retraitées en charges financières et dotations aux amortissements.

## 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 uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

## 6.26 Gestion des risques

### 6.26.1. Risque de marché

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.

L'évolution de la situation économique a également 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.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier logistique, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Argan, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

### 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 environ 5%.

### 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 compte de résultat de la Société peut ainsi 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 prêts.

L'attrait pour le marché de l'investissement logistique s'est confirmé au cours de l'année 2019, les volumes investis en logistique étant supérieurs à la moyenne des 10 dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une forte variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

### 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 que ses deux actifs ayant bénéficié de

ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. 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 31/12/2019	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2018
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	51,00%

Les sociétés détenues à plus de 50% sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. La SCCV Nantour est mise en équivalence.

La SAS PORTIMMO a été acquise le 14 mai 2019 puis fusionnée au cours de l'exercice dans la société ARGAN. Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. La SCI CARGO PROPERTY ASSETS et ses 22 filiales ont réalisé une transmission universelle de leur patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre 2019 et au 31 décembre 2019.

## 8. Goodwill

### 8.1 Détermination du Goodwill

Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis l'intégralité des 73.086.356 parts sociales composant le capital de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. Le financement des titres de CARGO a été réalisé comme suit :

- Par voie de cession en numéraire par les cédants à ARGAN d'un nombre total de 50.348.380 parts SCI CARGO PROPERTY ASSETS pour un montant de 618 781 590 euros (part cash) ;
- Par voie d'apport en nature d'un nombre total de 22 737 976 parts SCI CARGO PROPERTY ASSETS moyennant l'émission par ARGAN d'un nombre total de 5 588 994 Actions ordinaires Nouvelles ARGAN émises au prix protocolé de 50 euros par action nouvelle.

L'acquisition de la SCI Cargo Property Assets est analysée comme un regroupement d'entreprises entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 3 révisée. Ainsi, le groupe Argan comptabilise ce regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition.

La contrepartie transférée est évaluée à sa juste valeur. Celle-ci correspond à la somme des actifs transférés, des dettes contractées et des titres de capitaux propres émis à la date de l'opération, soit au 15 octobre 2019 (date de prise de contrôle par Argan).

Par conséquent, la valeur retenue pour évaluer les actions ordinaires nouvelles émises en rémunération de l'apport correspond au dernier cours de bourse de l'action Argan à la date de l'acquisition, soit 68,60 € par action le 15 octobre 2019. L'écart entre cette valeur et le prix d'émission de 50,00 euros par action, appliqué aux 5 588 994 actions nouvelles émises, vient impacter les capitaux propres consolidés pour un montant de 104,0 millions d'euros.

D'autre part, il n'existe pas de passifs éventuels ni de participations ne donnant pas le contrôle.

Les actifs identifiables, les passifs repris et les passifs éventuels ont été évalué à la juste valeur à la date d'acquisition, notamment pour ce qui concerne :

- Les immeubles de placement
- Les autres actifs et passifs

L'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation de Cargo ressort de la manière suivante :

En milliers d'euros	Total
<b>Coût des titres de la SCI Cargo</b>	<b>1 002 817</b>
- Dont part en numéraire	618 782
- Dont part en titres	383 405
<b>Juste valeur au 15 octobre 2019 des actifs et passifs acquis</b>	<b>946 538</b>
- Dont juste valeur des immeubles de placement	942 938
- Dont autres actifs/ autres passifs	3 600
<b>ECART D'ACQUISITION</b>	<b>55 648</b>

L'écart d'acquisition figure sur la ligne Goodwill du bilan consolidé 2019.

Au 31 décembre 2019 cet écart d'acquisition a été affecté à l'Unité Génératrice de Trésorerie unique du groupe. Ce dernier fait l'objet d'un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle (cf. 6.10 Dépréciation des goodwills et des immobilisations).

## 8.2 Informations financières pro forma

Conformément à la recommandation n°2013-08 de l'AMF, une information pro forma a été élaborée en vue de donner une représentation d'Argan comme si l'opération avait eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2019, cette acquisition ayant un impact supérieur à 25% sur les principaux agrégats du groupe.

Cette information financière pro forma est présentée aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition de la SCI Cargo Property Assets, ainsi que de la SAS Portimmo, aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2019 du groupe, si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Elle n'inclut pas les économies de coûts ou les différentes synergies qui pourraient résulter de cette acquisition.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de ces informations financières pro forma sont identiques à celles des états financiers consolidés du groupe Argan au 31 décembre 2019, décrites dans la présente Annexe.

### **L'information financière pro forma a été établie sur la base des informations suivantes :**

- Les comptes consolidés audités du groupe Argan pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, établis selon le référentiel IFRS ;
- Les comptes consolidés audités de la SCI Cargo au 31 décembre 2018 et 30 septembre 2019, établis selon le référentiel IFRS ;
- Le compte de résultat non audité de la SCI Cargo Property Assets pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 15 octobre 2019 ;
- Le compte de résultat non audité de la SAS Portimmo pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 13 mai 2019.

L'information pro forma a été constituée sur la base de différents ajustements pro forma préparés et calculés par Argan, ainsi que des estimations et hypothèses que la société considère comme raisonnables. Les ajustements pro forma sont les suivants :

#### **(1) Juste valeur des immeubles de placement Cargo**

A la date du 31 décembre 2019, la SCI CARGO PROPERTY ASSETS détient un patrimoine de 22 actifs immobiliers. Au cours de l'année 2019, deux actifs, Aulnay et Billy Berclau, ont été livrés. Pour l'établissement des comptes pro forma au 31 décembre 2019, tous ces actifs sont considérés comme étant détenus et mis en location au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

En conséquence, les informations historiques de la SCI Cargo sont ajustées afin de traduire les revenus locatifs nets de l'ensemble des actifs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par ailleurs, la juste valeur des actifs acquis n'ayant pas été évaluée au 1<sup>er</sup> janvier 2019 par l'Expert indépendant d'Argan SA, elle est considérée dans ces informations pro forma comme identique à celle évaluée au 31 décembre 2019. Aucune variation de juste valeur n'est donc retenue au compte de résultat pro forma.

#### **(2) Ajustement de référentiel et de méthodes comptables**

Argan a retenu l'option de comptabiliser ses immeubles de placement à la juste valeur.

La SCI Cargo ayant, de son côté, pris l'option de comptabiliser ses immeubles de placement à leur coût et de les évaluer ultérieurement au coût minoré des amortissements et dépréciations éventuelles, la dotation aux amortissements de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 15 octobre 2019 est neutralisée afin d'harmoniser les méthodes comptables de la SCI Cargo avec celles d'Argan.

### **(3) Neutralisation des coûts d'acquisition, de restructuration juridique et de financement de l'opération**

Les coûts liés à l'opération, à la réorganisation et au financement représentent un montant total de 53 703 K€ dans les comptes consolidés du groupe. Ils portent sur :

- Les droits de mutations, frais notariés, coût de réorganisation (TUP) et honoraires constatées en charges de la période à hauteur de 47 107 K€ ;
- Les coûts liés au financement court terme (commission) pris en compte dans le taux d'intérêt effectif et représentant une charge de 4 781 K€ au titre de l'exercice 2019 ;
- Les honoraires directement liés à l'émission du Document E, requis du fait de l'émission d'instrument de capitaux, pour 964 K€.

Les coûts ci-dessus sont neutralisés dans les données financières pro forma, afin de donner une vision courante de l'activité.

### **(4) Ajustement des frais financiers liés à l'acquisition de la SCI Cargo Property Assets**

Le résultat financier pro forma prend en compte les effets de l'acquisition de la SCI Cargo Property Assets comme si elle avait eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce financement s'élève à 645 000 K€ :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • Partie payée en numéraire selon le Protocole d'Accord | = + 618 782K€       |
| • Quote-part des frais d'acquisition                    | = + <u>26 218K€</u> |
|   | 645 000K€           |

La charge d'intérêt correspondante a été estimée sur la base des conditions financières obtenues par Argan dans le cadre de son activité courante, ainsi que celles des propositions déjà obtenues et signées pour le refinancement cette opération.

Compte de résultat consolidé pro forma (en milliers d'euros)	Informations historiques non retraitées		Ajustements informations historiques Cargo	Ajustements pro forma		Informations pro forma 31/12/2019
	ARGAN (*) Publié 31/12/2019	PORTIMMO et CARGO antérieures à la date d'acquisition (**)	Ajustements des revenus locatifs Billy Berclau et Aulnay (1)  Neutralisation de la charge d'amortissement de la période (2)	Neutralisation des coûts d'acquisition et de restructuration juridique (3)	Charge financière théorique 2019 (4)	
Revenus locatifs	100 238	34 646	1 925			136 809
Produits et charges locatives	-510	-1 299				-1 809
Autres produits et charges sur immeubles	2 354					2 354
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>102 082</b>	<b>33 347</b>	<b>1 925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137 354</b>
Charges de personnel	-6 320					-6 320
Charges externes	-18 956	-221		16 594		-2 583
Impôts et taxes	-32 527	-255		31 296		-1 486
Dotations aux amortissements et provisions	-1 889	20 216	-20 216			-1 889
Autres produits et charges d'exploitation	-309					-309
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>42 080</b>	<b>53 087</b>	<b>-18 291</b>	<b>47 890</b>	<b>0</b>	<b>124 766</b>
Résultat des cessions	-306					-306
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	197 148					197 148
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>238 921</b>	<b>53 087</b>	<b>-18 291</b>	<b>47 890</b>	<b>0</b>	<b>321 607</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	190					190
Coût de l'endettement financier brut	-25 865	-42		4 887	-8 706	-29 726
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-25 675</b>	<b>-42</b>	<b>0</b>	<b>4 887</b>	<b>-8 706</b>	<b>-29 536</b>
Autres produits et charges financiers	-1 029	-4 371		4 371		-1 029
Charges ou produits d'impôt	1 416	-119		119		1 416
Quote part de résultat des entreprises associées	1 404					1 404
<b>Résultat net</b>	<b>215 036</b>	<b>48 555</b>	<b>-18 291</b>	<b>57 267</b>	<b>-8 706</b>	<b>293 863</b>
Porteur de capitaux de la société mère	215 037	48 555	-18 291	57 267	-8 706	293 862
Participation ne conférant pas le contrôle	-1					-1

(\*) Les informations financières historiques non retraitées correspondent aux comptes consolidés publiés d'Argan au 31 décembre 2019 comprenant :

- Cargo du 15 octobre au 31 décembre 2019
- Portimmo du 14 mai au 31 décembre 2019

(\*\*) Les ajustements historiques sur les comptes consolidés pro forma comprennent l'impact :

- Cargo pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 14 octobre 2019
- Portimmo pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 13 mai 2019

## 9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2018	Changement de méthode	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Valeur brute au 31.12.2019
Droits d'utilisation IFRS16		60 478	14 534	1 066		76 078
Amortissements droits d'utilisation IFRS 16		-10 135	-260		-1 585	-11 980
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	69			8		78
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-43			-17		-60
<b>Valeur nette</b>	<b>27</b>	<b>50 343</b>	<b>14 274</b>	<b>1 057</b>	<b>-1 585</b>	<b>64 116</b>

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16.

Le droit d'utilisation de 14 534K€ en variation de périmètre correspond à un bail relatif à un terrain en amodiation situé à Gennevilliers et acquis en 2019.

## 10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2018	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2019
Terrain				8 651	8 651
Constructions	12 110		-589	-8 651	2 870
Amortissements constructions	-323	104			-219
Agencements et matériel de bureau	650	272	-69		853
Amortissements agencements et matériel de bureau	-289	-130	51		-368
<b>Valeur nette</b>	<b>12 148</b>	<b>246</b>	<b>-607</b>	<b>0</b>	<b>11 787</b>

Au 31 décembre 2019, un reclassement de 8 651K€ a été effectué de la rubrique « Constructions » à la rubrique « Terrains ». Celui-ci a entraîné un ajustement de dotations de - 207K€. Ce reclassement concerne le siège social de la société.

## 11. Immeubles de placement

### 11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2018	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2019
Valeur des constructions en cours	66 409	44 864	-60 258	3 332	54 346

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 2019, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2020.

## 11.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2019	Immeubles de placement 31.12.2018
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>1 385 640</b>	<b>1 255 895</b>
Acquisitions d'immeubles détenus en propre		107 705
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	60 258	6 982
Travaux et constructions sur biens en propriété	70 351	25 383
Variation de périmètre CARGO	942 938	
Variation de périmètre PORTIMMO	17 730	
Travaux financés en location-financement		9
Travaux non refinancés en location-financement		
Acquisitions d'immeubles en location-financement		
Juste valeur des immeubles vendus	-281	-86 082
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	0
Variation de juste valeur	193 816	75 748
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>2 670 452</b>	<b>1 385 640</b>

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par un expert indépendant est en baisse et passe de 6.35% au 31 décembre 2018 à 5.30% au 31 décembre 2019.

La sensibilité à la variation de ce taux de capitalisation 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 8.6%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10.4%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2019	Immeubles de placement 31.12.2018
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	2 022 494	807 639
Juste Valeur des immeubles en location-financement	647 958	578 001
<b>Total</b>	<b>2 670 452</b>	<b>1 385 640</b>

## 11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2019			Juste valeur au 31.12.2018		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	2 670 452	0	0	1 385 640
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 670 452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 385 640</b>

#### 11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
<b>Valeur à l'ouverture (dont en-cours)</b>	<b>1 452 049</b>	<b>1 264 501</b>
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	197 148	81 212
Acquisitions d'immeubles et travaux	115 215	192 471
Immeubles destinés à la vente		
Variation de périmètre CARGO	942 938	
Variation de périmètre PORTIMMO	17 730	
Cessions d'immeubles	-282	-86 082
Cessions des en-cours		-53
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>2 724 797</b>	<b>1 452 049</b>
Dont immobilisations en cours	<b>54 346</b>	<b>66 409</b>
Dont Immeubles de placement	<b>2 670 452</b>	<b>1 385 640</b>

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes (Sur 86 actifs composants le patrimoine d'Argan, 33 actifs n'ont pas été pris en compte dans cette représentation synthétique du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques et actifs non détenus en pleine propriété mais construit sur Autorisation d'Occupation Temporaire) :

<i>Ile de France / Oise - 21 actifs</i>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	57 €	65 €	6,75%	7,50%	7,75%	7,05%	7,58%
Les plus basses	40 €	43 €	3,75%	4,00%	4,25%	3,75%	4,82%
<b>Moyenne</b>	<b>48 €</b>	<b>50 €</b>	<b>5,24%</b>	<b>5,72%</b>	<b>6,03%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,64%</b>

<i>Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne - 8 actifs</i>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	54 €	51 €	6,35%	6,85%	7,35%	8,11%	8,67%
Les plus basses	37 €	40 €	4,00%	4,25%	4,50%	3,98%	4,05%
<b>Moyenne</b>	<b>46 €</b>	<b>45 €</b>	<b>4,90%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,62%</b>	<b>5,24%</b>	<b>5,50%</b>

<i>Hauts de France - 3 actifs</i>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	55 €	46 €	4,90%	5,40%	6,15%	6,34%	6,77%
Les plus basses	43 €	42 €	4,25%	4,50%	4,75%	4,18%	4,26%
<b>Moyenne</b>	<b>49 €</b>	<b>44 €</b>	<b>4,47%</b>	<b>4,80%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,27%</b>	<b>5,54%</b>

<b>Bretagne / Pays de la Loire - 3 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	38 €	40 €	6,50%	7,25%	7,50%	6,76%	7,22%
Les plus basses	25 €	35 €	5,35%	5,60%	5,85%	5,17%	5,26%
<b>Moyenne</b>	<b>33 €</b>	<b>38 €</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,75%</b>	<b>5,99%</b>	<b>6,31%</b>

<b>Le reste - 10 actifs diffus</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	69 €	57 €	5,80%	6,55%	6,80%	6,12%	6,54%
Les plus basses	30 €	35 €	4,03%	4,28%	4,53%	4,02%	4,10%
<b>Moyenne</b>	<b>41 €</b>	<b>42 €</b>	<b>5,13%</b>	<b>5,53%</b>	<b>5,85%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,48%</b>

<b>Messageries métropoles régionales - 5 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	86 €	84 €	6,00%	6,75%	7,00%	6,55%	7,00%
Les plus basses	64 €	62 €	5,50%	5,75%	6,25%	5,77%	5,87%
<b>Moyenne</b>	<b>74 €</b>	<b>73 €</b>	<b>5,73%</b>	<b>6,38%</b>	<b>6,68%</b>	<b>6,18%</b>	<b>6,54%</b>

<b>Messageries Ile de France - 3 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / 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	119 €	99 €	5,85%	6,35%	6,60%	6,60%	6,72%
Les plus basses	68 €	68 €	4,60%	4,85%	5,35%	4,41%	4,48%
<b>Moyenne</b>	<b>93 €</b>	<b>84 €</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,48%</b>	<b>5,90%</b>	<b>5,63%</b>	<b>5,84%</b>

### 11.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2019	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2018
Prix de cession des immeubles vendus	262	92 250
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-281	-86 082
Frais de cession et investissements		-3 147
Ajustements de prix sur cessions antérieures	-291	-1 020
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	4	-108
<b>Total des résultats de cession</b>	<b>-306</b>	<b>1 893</b>

## 11.6. 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	138 543	438 347	229 943	806 834

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2019	Juste valeur au 31.12.2018	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	-4 389	-1 317	-3 072	-3 072		3 779
Caps et tunnels	-1 317	-210	-1 107		-1 107	1 452
Amortissements soulte				1 748		-1 748
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>-5 706</b>	<b>-1 527</b>	<b>-4 179</b>	<b>-1 324</b>	<b>-1 107</b>	<b>3 484</b>
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-8 083	-3 843	-4 240			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-1 107	-1 388	281			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	3 484	5 231	-1 748			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019			Montant au 31.12.2018		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	927 255	181 063	171 584	204 548	153 313	169 644
Dette Location financement		90 540	147 082		100 300	164 044
Emprunts RCF	6 514		30	8 443		20
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		241 209	-241 209		268 489	-268 489
<b>Dettes Financières</b>	<b>933 769</b>	<b>512 812</b>	<b>77 487</b>	<b>212 991</b>	<b>522 102</b>	<b>65 219</b>
<b>Total</b>		<b>1 524 068</b>			<b>800 312</b>	

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 des tunnels dont la prime est nulle, 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 instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2019	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	15 033	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	6 419	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	12 344	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	2 329	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	6 273	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	3 705	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	20 998	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	3 151	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	6 460	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	4 114	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 33	45 806	39 461	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 0,93%	Euribor 3 mois	2013-2020
Tunnel 34	10 500	8 831	Tunnel à prime nulle	-0,55% / + 1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	112 260	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	128 948	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 37	8 373	7 098	Tunnel à prime nulle	-0,01% / + 1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	14 936	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	8 431	Tunnel à prime nulle	-0,125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	10 626	Tunnel à prime nulle	+0,12% / + 2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	22 691	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	2 242	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	40 712	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2019	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 44	10 900	10 770	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 45	13 591	13 421	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 46	11 700	11 558	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029

### 13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2019
Dépôts et cautionnements versés	2 603	161	-2 326		438
Avances versés sur immobilisations	551	199	-61		689
<b>Total</b>	<b>3 154</b>	<b>360</b>	<b>-2 387</b>	<b>0</b>	<b>1 127</b>

### 14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Créances clients et comptes rattachés	40 643	17 309
Clients douteux	0	0
<b>Total brut créances clients</b>	<b>40 643</b>	<b>17 309</b>
Dépréciation	0	0
<b>Total net créances clients</b>	<b>40 643</b>	<b>17 309</b>

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2020 qui sont produites avant le 31 décembre 2019.

#### 15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Créances fiscales et sociales	15 986	8 252
Autres créances d'exploitation	14 526	8 367
Autres charges constatées d'avance	23	42
<b>Autres actifs courants d'exploitation</b>	<b>30 535</b>	<b>16 661</b>
Intérêts d'avance sur location financement		
<b>Autres actifs courants financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>30 535</b>	<b>16 661</b>

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des provisions sur frais de notaire et des franchises de loyer.

#### 16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	6 001	7 501	-1 500
Disponibilités	10 720	18 172	-7 452
<b>Trésorerie</b>	<b>16 721</b>	<b>25 673</b>	<b>-8 952</b>

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

#### 17. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01.01.2019	5 205	0	5 205
Quote-part du résultat 31.12.2019	1 404		1 404
Quote-part de distribution de dividendes	-5 535		-5 535
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>1 073</b>	<b>0</b>	<b>1 073</b>

Au 31 décembre 2019, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 1 073 milliers d'euros.

#### 18. Capitaux propres consolidés

##### 18.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2019	16 377 633	2	32 755	52 722
Dividende en actions	245 342	2	491	11 369
Dividende				-706
Emissions actions à 50€ selon Protocole				
Acquisition CARGO	5 588 994	2	11 178	267 308
<b>Montant du capital au 31 décembre 2019</b>	<b>22 211 969</b>	<b>2</b>	<b>44 424</b>	<b>330 692</b>

### 18.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2019	31.12.2018
Dividende net par action (en euros)	1,35	1,02
Dividende global versé	22 106	16 506
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-11 909	-7 002
<b>Dividende payé</b>	<b>10 197</b>	<b>9 504</b>

### 18.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	74	185	-111	63	174
Dépréciation	0	-4	4		
Valeur nette	74	181	-107		
Nombre de titres d'autocontrôle	4 614	4 494	120		

### 18.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2016/2017/2018
Date d'attribution	15/01/2019
Nombre de bénéficiaires	4
Date d'acquisition	15/01/2020
Nombre d'actions gratuites	41 968
Cours à la date d'attribution (en €)	44,4
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	1,35
Juste Valeur des actions (en €)	43,05
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	2 078 968

## 19. Dettes financières

### 19.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Changement de méthode	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2019
Emprunts	357 982			129 423		-32 061	455 344
Emprunts obligataires	155 000						155 000
Location-financement	237 622					-27 552	210 070
Frais d'émission	-2 404			-8 127		8 457	-2 074
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>748 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 296</b>	<b>0</b>	<b>-51 156</b>	<b>818 341</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16 non courantes</b>		<b>54 700</b>	<b>14 534</b>	<b>736</b>	<b>0</b>	<b>-2 568</b>	<b>67 402</b>
Emprunts	22 886				-23 826	32 061	31 123
Emprunts obligataires	0						0
Location-financement	26 721				-26 721	27 552	27 552
Frais d'émission	-429				5 455	-8 457	-3 431
Intérêts courus emprunts	4 104			5 394	-4 104		5 394
Concours bancaires	56			58	-56		58
Billet de trésorerie	0						0
Financement à court terme - Cargo				645 000			645 000
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>53 338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650 452</b>	<b>-49 252</b>	<b>51 156</b>	<b>705 696</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16 courantes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 115</b>	<b>2 568</b>	<b>1 455</b>
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	0						0
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>801 538</b>	<b>54 700</b>	<b>14 534</b>	<b>772 484</b>	<b>-50 367</b>	<b>0</b>	<b>1 592 894</b>

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16.

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 2019 : 1 118 432K€
- au 31 décembre 2018 : 372 505K€

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

- au 31 décembre 2019: 0K€
- au 31 décembre 2018 : 0K€

### 19.2. Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2019	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable (a)	352 677	20 729	184 781	147 166
Emprunts à taux fixe	933 789	655 392	195 512	82 885
Dettes crédit-bail taux variable (a)	237 622	27 552	114 469	95 601
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Frais d'émission	-5 505	-3 431	-1 459	-615
<b>Dettes financières en capital</b>	<b>1 518 583</b>	<b>700 242</b>	<b>493 303</b>	<b>325 037</b>
Dettes de loyers IFRS 16	68 856	1 455	4 710	62 692
<b>Dettes de loyers IFRS 16 en capital</b>	<b>68 856</b>	<b>1 455</b>	<b>4 710</b>	<b>62 692</b>

(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 ses 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 + 0.9M€ sur les frais financiers de la période.

### 19.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2019	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					
Redevances de crédit-bail à taux variable	253 251	31 101	124 038	53 376	44 735
<b>Total redevances de crédit-bail futures</b>	<b>253 251</b>	<b>31 101</b>	<b>124 038</b>	<b>53 376</b>	<b>44 735</b>

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

### 19.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018	Variation
Dettes financières brutes	1 523 998	801 539	722 459
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-16 721	-25 673	8 952
<b>Endettement financier net avant IFRS 16</b>	<b>1 507 277</b>	<b>775 866</b>	<b>731 411</b>
Dettes de loyers IFRS 16	68 896		68 896
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 576 173</b>	<b>775 866</b>	<b>800 307</b>

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Changement de norme	Montant au 31.12.2019
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>25 669</b>	<b>-40 266</b>	<b>31 318</b>			<b>16 721</b>
Dettes financières non courantes	748 200	70 141				818 341
Dettes financières courantes	53 339	7 350	7			60 696
Dettes Financements à court terme Cargo	0	645 000				645 000
Instruments financiers nets						0
<b>Endettement brut avant IFRS 16</b>	<b>801 539</b>	<b>722 491</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 524 037</b>
<b>Endettement financier net avant IFRS 16</b>	<b>775 870</b>	<b>762 757</b>	<b>-31 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 507 316</b>
Dettes de loyers IFRS 16		-377	14 534		54 700	68 857
<b>Endettement brut</b>	<b>801 539</b>	<b>722 114</b>	<b>14 541</b>	<b>0</b>	<b>54 700</b>	<b>1 592 894</b>

### 20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018	Variation
Dépôts de garantie locataires	7 839	6 884	955

## 21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2019
Provisions pour charges courantes	527		-527		0
Provisions pour risques non courants	0				0
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>-527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dont provisions utilisées			280		
Dont provisions non utilisées			247		

## 22. Dette d'impôt

Aucune dette d'impôt n'est constatée au 31 décembre 2019.

## 23. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 302	4 699
Dettes fiscales	8 315	3 121
Dettes sociales	545	548
Autres dettes courantes	1 302	12 365
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS16	-970	
Produits constatés d'avance	43 207	25 864
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>74 701</b>	<b>46 597</b>

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'arrêt.

## 24. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018 retraité (1)	Montant au 31.12.2018
Revenus locatifs	100 238	85 390	85 390
Charges locatives et impôts locatifs refacturés	20 754	20 232	
Autres produits sur immeubles	2 555		
<b>Total des produits sur immeubles</b>	<b>123 547</b>	<b>105 622</b>	<b>85 390</b>
Charges locatives et impôts locatifs	21 264	19 707	
Autres charges sur immeubles	201	134	
<b>Total des charges sur immeubles</b>	<b>21 465</b>	<b>19 841</b>	<b>0</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>102 082</b>	<b>85 781</b>	<b>85 390</b>

(1) A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les revenus nets des immeubles sont désormais présentés en détaillant, d'une part, les charges et impôts locatifs et la refacturation correspondante (cf. § 6.21- Produits et charges locatives) et, d'autre part, les autres produits et charges sur immeubles (cf. § 6.22°- Autres produits et charges sur immeubles). En 2018, les charges locatives et les impôts locatifs étaient compensés avec leur refacturations. La différence était comptabilisée en charges externes ou en impôts et taxes. Les comptes 2018 ont donc été retraités.

## 25. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	190	275
Résultat des couvertures de taux		
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>190</b>	<b>275</b>
Intérêts sur emprunts et découverts	-16 272	-18 569
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 445	
Pénalités de sortie		
Instruments dérivés	-1 853	-2 088
Frais d'émission emprunt	-674	-909
Intérêts liés au financement Opération Cargo	-5 620	
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-25 865</b>	<b>-21 566</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-25 675</b>	<b>-21 291</b>

## 26. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-1 001	-1 283
Intérêts comptes courants des entreprises associées	-28	-51
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-1 029</b>	<b>-1 334</b>

## 27. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Bénéfice avant impôts	212 656	146 219
<b>Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 31%)</b>	<b>-65 923</b>	<b>-48 740</b>
Incidence du secteur non taxable	58 993	47 000
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		46
Impôt société sur exercices antérieurs	32	
Déficits non activés	8 314	
Autres décalages		
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>1 416</b>	<b>-1 694</b>

## 28. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	215 036	144 525
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	17 724 051	16 314 456
Actions propres (pondérées)	-4 614	-4 494
Nombre d'actions retenues	17 719 437	16 309 962
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>12,14</b>	<b>8,86</b>

### 29. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 721	25 673
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-58	-56
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>16 664</b>	<b>25 617</b>

### 30. Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019
Acquisition de 100% des titres CARGO - financement Cash	-618 781
Acquisition de la trésorerie de la SCI CARGO PROPERTY	30 503
<b>Incidence des regroupements d'entreprises Cargo</b>	<b>-588 278</b>
Acquisition de 100% des titres de la SAS Portimmo	-7 143
Acquisition de la trésorerie de la SAS Portimmo	408
<b>Incidence des regroupements d'entreprises Portimmo</b>	<b>-6 735</b>

### 31. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	143 564	12 684
<b>Total engagements actif</b>	<b>143 564</b>	<b>12 684</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Cautions et garanties données	2 840	1 442
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Travaux engagés siège social		
<b>Total engagements passif</b>	<b>2 840</b>	<b>1 442</b>
<b>Engagements réciproques :</b>		
Engagements construction d'immeubles de placement	140 706	49 335
<b>Total engagements actif et passif</b>	<b>140 706</b>	<b>49 335</b>

### 32. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	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		438				689		1 127	1 127
Disponibilités	10 720				6 001			16 721	16 721
Instruments financiers courants et non courants								0	0
Autres actifs						71 154		71 154	71 154
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>10 720</b>	<b>438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 001</b>	<b>71 843</b>	<b>0</b>	<b>89 002</b>	<b>89 002</b>
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		730 743			155 000			885 743	885 743
Instruments financiers courants et non courants							5 703	5 703	5 703
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						707 151		707 151	707 151
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						31 494		31 494	31 494
Dépôt de garantie						7 839		7 839	7 839
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>730 743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155 000</b>	<b>746 484</b>	<b>5 703</b>	<b>1 637 930</b>	<b>1 637 930</b>

### 33. Relations avec les parties liées

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Montant au 31.12.2018
Salaires	1 025	1 006
Jetons de présence	100	57
<b>Rémunération globale</b>	<b>1 125</b>	<b>1 063</b>

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.

### 34. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2018	20	2	22
Effectif moyen au 31 décembre 2019	22	3	25

### 35. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	86	54	57	31	143	85
IMMOCBI	0	0	2	5	2	5
<b>Sous-total</b>	<b>86</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>36</b>	<b>145</b>	<b>90</b>
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	65	2	30	2	95	4
IMMOCBI	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>95</b>	<b>4</b>
<b>Total général</b>	<b>151</b>	<b>56</b>	<b>89</b>	<b>38</b>	<b>240</b>	<b>94</b>

Les services autres que la certification des comptes 2019 concernent les travaux spécifiques effectués dans le cadre de l'opération d'acquisition de CARGO PROPERTY ASSETS (Document E, pro-forma, actualisation de l'URD,...).

### 36. Evénements postérieurs à la clôture

La société a finalisé en janvier 2020 la mise en place de prêts long-terme pour un montant total de 645 M€ et a remboursé concomitamment le prêt court-terme du même montant, lié à l'acquisition de l'opération Cargo.

# **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 44.507.874 €

Siège social : 21 rue de Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2019

EXPONENS

MAZARS

## ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Argan,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Première application de la norme IFRS 16 "Contrats de location" » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16, d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

#### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Traitement comptable de l'acquisition de la SCI Cargo Property Assets

(note 8 de l'annexe aux comptes consolidés)

##### Risque identifié

Le 15 octobre 2019, Argan a acquis 100% des parts sociales de la SCI Cargo :

- A hauteur de 31,1% du capital de la SCI Cargo, par voie d'apport en nature rémunéré par émission de 5.588.994 actions nouvelles de la société Argan,
- A hauteur de 68,9% du capital de la SCI, par paiement en numéraire pour un montant de 618,8 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés, le traitement comptable de l'entrée de la SCI Cargo dans le périmètre de consolidation du groupe Argan requiert notamment :

- D'évaluer le montant de la contrepartie transférée par Argan en règlement du prix de l'acquisition,
- D'évaluer et de comptabiliser à leur juste valeur à la date de prise de contrôle, conformément aux dispositions de la norme IFRS 3 révisée applicable à ce regroupement d'entreprise, les actifs

identifiables acquis et les passifs transférés et passifs éventuels.

Ces évaluations sont significatives et revêtent un caractère estimatif, notamment, celles relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier.

Nous avons considéré le traitement comptable de l'acquisition de la SCI Cargo comme un point clé de notre audit en raison de la matérialité de cette acquisition, du degré élevé de jugement requis par la direction relatifs aux évaluations réalisées, principalement celles concernant la juste valeur des actifs et passifs acquis.

#### **Notre réponse**

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Obtenir et analyser le contrat d'acquisition de la SCI Cargo par Argan afin de faire une revue critique de la détermination de la juste valeur de la contrepartie transférée et d'identifier les dispositions nécessitant une traduction comptable spécifique ;
- Vérifier la correcte application de la norme IFRS 3 Révisée relative à ce regroupement d'entreprise ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour identifier et évaluer – à la date de prise de contrôle – les actifs, passifs et passifs éventuels de la SCI Cargo et de ses filiales à reconnaître dans les comptes consolidés du groupe Argan dans le cadre du regroupement d'entreprises ;
- Apprécier le caractère approprié des hypothèses et méthodes retenues pour l'évaluation des actifs et des passifs reconnus dans les comptes consolidés à la date de prise de contrôle au regard des critères prévus par les normes comptables ;
- Prendre connaissance des principes comptables appliqués par la SCI Cargo et ses filiales et procéder à l'examen de l'harmonisation avec les principes comptables appliqués par Argan ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **Evaluation des immeubles de placement**

*(Notes 6.6, 6.9 et 11 de l'annexe aux comptes consolidés)*

##### **Risque identifié**

Le patrimoine immobilier d'Argan est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2019, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 2 670 millions d'euros au regard d'un total actif de 2 947 millions d'euros.

Tel qu'indiqué dans la note 6.6, Argan a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées en note 4 de l'annexe aux comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l'Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d'investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

##### **Notre réponse**

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2019 ;

- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur);
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans la note 11 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société ARGAN par l'Assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet MAZARS et l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens.

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la 14<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 11<sup>ème</sup> année, dont respectivement 12<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des

comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### **Rapport au Comité d'audit**

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance le cas échéant les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 7 février 2020  
Les Commissaires aux Comptes

**EXPONENS**  
Yvan CORBIC

**MAZARS**  
Jean-Maurice  
EL NOUCHI

## 2. COMPTES SOCIAUX 2019

### BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	77 838	59 612	18 226	26 857
Fonds commercial (1)	21 459 988		21 459 988	21 459 988
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	232 419 865		232 419 865	121 125 917
Construction	1 183 482 557	128 044 603	1 055 437 954	455 849 304
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 770 891	719 252	315 051 639	739 191
Immobilisations corporelles en cours	40 301 008		40 301 008	40 674 337
Avances et acomptes	689 329		689 329	550 922
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 976 230		34 976 230	34 976 230
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	35 128 893		35 128 893	40 017 453
Autres immobilisations financières	437 946		437 946	2 577 684
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 864 903 698</b>	<b>128 823 467</b>	<b>1 736 080 232</b>	<b>718 157 036</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>72 983</b>		<b>72 983</b>	<b>80 528</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	40 816 257		40 816 257	17 456 092
Autres créances	27 441 404		27 441 404	17 645 825
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	6 074 758		6 074 758	7 682 264
Disponibilités	10 664 086		10 664 086	18 096 802
Charges constatées d'avance (3)	959 739		959 739	972 496
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>86 029 228</b>		<b>86 029 228</b>	<b>61 934 005</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 371 760		2 371 760	2 361 470
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 953 304 685</b>	<b>128 823 467</b>	<b>1 824 481 219</b>	<b>782 452 511</b>
(1) Dont droit au bail			21 459 988	21 459 988
(2) Dont à moins d'un an (brut)			5 015 279	4 888 560
(3) Dont à plus d'un an (brut)			3 147 748	3 483 719

## BILAN PASSIF

	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	44 423 938	32 755 266
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	331 656 395	52 721 540
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 324 595	3 275 527
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	3 483	1 891
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>4 547 427</b>	<b>21 401 908</b>
Subventions d'investissement	477 975	212 817
Provisions réglementées	3 070 143	2 130 874
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>387 503 955</b>	<b>112 499 822</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		527 266
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>527 266</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	155 000 000	155 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 136 878 682	385 028 611
Emprunts et dettes financières diverses (3)	42 784 872	65 527 090
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 265 223	4 659 807
Dettes fiscales et sociales	9 020 367	4 875 951
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 524 619	20 529 710
Autres dettes	1 286 925	7 928 681
Produits constatés d'avance	43 216 576	25 875 572
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>1 436 977 263</b>	<b>669 425 423</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 824 481 219</b>	<b>782 452 511</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	651 133 747	578 609 521
(1) Dont à moins d'un an (a)	785 843 516	90 815 902
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	57 575	55 760
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours		

## COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	108 965 651		108 965 651	104 941 799
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>108 965 651</b>		<b>108 965 651</b>	<b>104 941 799</b>
Production stockée				
Production immobilisée			107 682 010	66 864 353
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 827 445	3 647 407
Autres produits			265 892	418
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>220 740 998</b>	<b>175 453 977</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			175 998 660	115 830 280
Impôts, taxes et versements assimilés			18 041 730	16 615 992
Salaires et traitements			3 034 473	2 780 493
Charges sociales			1 207 057	1 209 288
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			27 360 496	23 987 148
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			499 267	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			110 112	100 400
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>226 251 795</b>	<b>160 523 600</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)</b>			<b>- 5 510 797</b>	<b>14 930 377</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>			<b>5 535 145</b>	<b>2 661 235</b>
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			19 400 000	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			403 746	470 167
Autres intérêts et produits assimilés (3)			178 392	272 059
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			3 823	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			73 922	14 689
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>20 059 882</b>	<b>756 916</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				3 823
Intérêts et charges assimilées (4)			15 260 937	16 200 273
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>15 260 937</b>	<b>16 204 096</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>4 798 944</b>	<b>- 15 447 180</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>4 823 292</b>	<b>2 144 432</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	1 651 148	97
Sur opérations en capital	311 121	64 483 701
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	527 266	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>2 489 536</b>	<b>64 483 798</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	668 104	
Sur opérations en capital	1 125 174	42 041 517
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	939 879	1 491 208
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>2 733 156</b>	<b>43 532 725</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-243 620</b>	<b>20 951 073</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	32 245	1 693 597
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>248 825 560</b>	<b>243 355 926</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>244 278 134</b>	<b>221 954 018</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>4 547 427</b>	<b>21 401 908</b>
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	35 857 133	36 031 730
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	56 827	75 387

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 1 824 481 219 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 4 547 427 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/01/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

### **Règles générales**

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### **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, ne

sont pas 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.

La valeur brute des immobilisations corporelles est diminuée du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier ».

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

Conformément au PCG (art.745-5), les malis techniques sont affectés aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Les malis techniques issus des transmissions universelles du patrimoine des SCI du périmètre CARGO ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminées par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Le mali technique issu de la fusion de la SAS PORTIMMO dans ARGAN SA a été affecté à l'actif immobilier.

Au 31 décembre 2019, les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants :

- Malis techniques sur actifs incorporels, hors fonds commerciaux, pour un montant de 159 153 €
- Malis techniques sur actifs corporels pour un montant de 314 917 764 €.

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

### **Amortissements**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés sur la base d'une analyse par composants.

La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- Plateforme logistique :

- VRD : 30 ans
- Clos couvert : 15 et 30 ans
- Equipements : 10 à 20 ans
- Installations générales, agencement et aménagements divers : 10 ans

- Bureaux

- Structure : 60 ans
- Façades : 30 ans
- Equipements : 20 ans
- Aménagements : 10 ans

-Autres immobilisations

- Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériel de bureau : 5 à 10 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 taxe payée lors de l'entrée en régime SIIC.

### **Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier**

Le portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement par Argan SA est évalué semestriellement par un expert indépendant.

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 l'expert, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, 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, le cas échéant.

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte s'il y a lieu la valeur d'expertise des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

### **Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **Provisions**

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### **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.

### **En-cours**

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

### **Revenus locatifs**

Les revenus 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. Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement. Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

## **Impôts**

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

## **Instruments financiers à terme et opérations de couverture**

La société ne tient pas une comptabilité de couverture. Les instruments de couverture font l'objet d'un enregistrement d'une charge ou d'un produit financier à chaque échéance contractuelle.

## **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 : 44.423.938 euros  
Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine  
SIRET : 393 430 608

## **FAITS CARACTERISTIQUES**

### **Autres éléments significatifs**

Le 14 mai 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SAS PORTIMMO, propriétaire d'une plateforme de messagerie de 8 200 m<sup>2</sup> et d'un immeuble de bureaux indépendants de 3 500 m<sup>2</sup>, situés à Gennevilliers (92) et loués pour 10 ans fermes à DVS Road, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique. La SAS PORTIMMO a été fusionnée au cours de l'exercice dans la société ARGAN avec effet rétroactif comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

En juin, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 65 000 m<sup>2</sup> (incluant la mezzanine) située à Fleury-Mérogis (91), louée pour 12 ans ferme à Casino, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.

En juin, ARGAN a livré une plateforme de 34 000 m<sup>2</sup> située à Pusignan, près de Lyon (69), louée pour 9 ans fermes à Tereva, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.

Le 15 octobre 2019, ARGAN a acquis la totalité des titres de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. Cette dernière et ses 22 filiales détiennent 22 plateformes logistiques premium louées au groupe Carrefour sur des durées fermes moyennes de 6 ans et représentant 1 085 000 m<sup>2</sup>.

L'acquisition de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS a été réalisée en partie sous forme d'une opération d'apport en nature des actions de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS à la société ARGAN. Ceci a engendré une augmentation de capital de 11 177 988 euros et une prime d'apport de 268 271 737 euros.

La SCI CARCO PROPERTY ASSETS et ses 22 filiales ont réalisé une transmission universelle de leur patrimoine à la société ARGAN respectivement au 25 novembre 2019 et au 31 décembre 2019.

En novembre, ARGAN a mis en loyer une plateforme réfrigérée de 21 000 m<sup>2</sup> située à Niort / La crèche (79). Cette plateforme est louée pour 12 ans fermes à Eurial, branche lait d'Agrial, deuxième coopérative laitière française.

En décembre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) à 60 km au sud de Lyon et louée pour 7 ans ferme à Nutrition et Santé, leader européen de l'alimentation diététique et biologique.

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif Immobilisé

#### TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	21 459 988			21 459 988
Autres postes d'immobilisations incorporelles	228 591	9 107	707	236 991
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>21 688 579</b>	<b>9 107</b>	<b>707</b>	<b>21 696 979</b>
Terrains	121 125 917	111 564 373	270 426	232 419 865
Constructions sur sol propre	493 539 267	624 940 769	8 651 000	1 109 829 036
Constructions sur sol d'autrui	63 544 996	10 108 526		73 653 521
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	73 500	19 305		92 805
Matériel de transports	407 895	215 254	63 444	559 704
Matériel de bureau et informatique, mobilier	168 492	37 196	5 070	200 618
Emballages récupérables et divers	389 194	314 528 570		314 917 764
Immobilisations corporelles en cours	40 674 337	61 749 172	62 122 501	40 301 008
Avances et acomptes	550 922	199 175	60 768	689 329
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>720 474 520</b>	<b>1 123 362 340</b>	<b>71 173 209</b>	<b>1 772 663 650</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	34 976 230	938 722 952	938 722 952	34 976 230
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	42 595 137	160 962	7 189 260	35 566 839
<b>Immobilisations financières</b>	<b>77 571 367</b>	<b>938 883 914</b>	<b>945 912 212</b>	<b>70 543 069</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>819 734 466</b>	<b>2 062 255 361</b>	<b>1 017 086 128</b>	<b>1 864 903 698</b>

## NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste		70 754 428		70 754 428
Virements de l'actif circulant			160 962	160 962
Acquisitions	9 107	117 433 719	938 722 952	1 056 165 778
Apports		935 174 193		935 174 193
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>9 107</b>	<b>1 123 362 340</b>	<b>938 883 914</b>	<b>2 062 255 361</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		70 754 428		70 754 428
Virements vers l'actif circulant			7 189 260	7 189 260
Cessions	707	418 781		419 488
Scissions			938 722 952	938 722 952
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>	<b>707</b>	<b>71 173 209</b>	<b>945 912 212</b>	<b>1 017 085 421</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Immobilisations financières

#### Liste des filiales et participations

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 + de 50%)				
SARL IMMO CBI 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 000 000	34 041 103	100,00	64 880
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-1 201	51,00	
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	2 142 851	49,90	2 142 851

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montants des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
-Filiales (détenues à + de 5%)	34 971 239	34 971 239			19 400 000
-Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
-Autres filiales françaises					
-Autres filiales étrangères					
-Autres participations françaises					
-Autres participations étrangères					

## NOTES SUR LE BILAN

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	42 581	17 738	707	59 612
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>42 581</b>	<b>17 738</b>	<b>707</b>	<b>59 612</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	90 334 700	23 068 285		113 402 984
Constructions sur sol d'autrui	10 475 478	3 304 714		13 780 191
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers		989		989
Matériel de transports	222 692	96 652	45 791	273 853
Matériel de bureau et informatique, mobilier	65 742	31 577	5 070	92 250
Emballages récupérables et divers	11 455	278 084		289 539
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>101 110 067</b>	<b>26 780 601</b>	<b>50 861</b>	<b>127 839 806</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>101 152 649</b>	<b>26 798 339</b>	<b>51 568</b>	<b>127 899 419</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 104 784 239 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	35 128 893	5 015 279	30 113 614
Autres	437 946		437 946
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	40 816 257	40 816 257	
Autres	27 441 404	24 293 656	3 147 748
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	959 739	959 739	
<b>Total</b>	<b>104 784 239</b>	<b>71 084 931</b>	<b>33 699 308</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 888 560		

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients factures à établir	698 609
Fournisseurs avoirs à recevoir	14 795
Produits à recevoir	289 755
Banque – intérêts courus à recevoir	351 540
<b>Total</b>	<b>1 354 698</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	424 781	499 267		924 048
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières	3 823		3 823	
<b>TOTAL</b>	<b>428 603</b>	<b>499 267</b>	<b>3 823</b>	<b>924 048</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation		499 267		
Financières			3 823	
Exceptionnelles				

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 44 423 938,00€ décomposé en 22 211 969 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 377 633	2,00
Titres émis pendant l'exercice	5 834 336	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	22 211 969	2,00

## NOTES SUR LE BILAN

### 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	2 130 874	939 269		3 070 143
Prêts d'installation				
Autres provisions				
<b>TOTAL</b>	<b>2 130 874</b>	<b>939 269</b>		<b>3 070 143</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières		939 269		
Exceptionnelles				

### 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 gdes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	527 266		527 266		
<b>TOTAL</b>	<b>527 266</b>		<b>527 266</b>		
<b>Répartition des dotations et reprises de l'exercice</b>					
Exploitation					
Financières			527 266		
Exceptionnelles					

## NOTES SUR LE BILAN

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 436 977 263 euros et le classement détaillé 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 (*)	155 000 000		155 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	57 575	57 575		
- à plus de 1 an à l'origine	1 136 821 107	681 476 556	225 292 669	230 051 882
Emprunts et dettes financières divers (*)	7 839 410	1 995 675	2 382 568	3 461 167
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 265 223	22 265 223		
Dettes fiscales et sociales	9 020 367	9 020 367		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 524 619	26 524 619		
Autres dettes (**)	36 232 386	1 286 925	34 945 461	
Produits constatés d'avance	43 216 576	43 216 576		
<b>TOTAL</b>	<b>1 436 977 263</b>	<b>785 843 516</b>	<b>417 620 698</b>	<b>233 513 049</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	780 793 955			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	27 990 694			
(**) Dont envers les groupes et associés	34 945 462			

## NOTES SUR LE BILAN

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	21 961 585
Fournisseurs d'immo. fnp	17 349 482
Intérêts courus sur emprunts	5 354 980
Banques – intérêts courus à payer	57 575
Prov congés payés	165 048
Prov charges s/cp	80 639
Autres charges sociales à payer	2 863
Etat – provisions diverses	478 084
Etat – provision organique sur ca	160 000
Etat – provision tvts	15 640
Etat – taxes fpc + apprentissage	7 324
Etat – retenue K mobilier	7 500
Etat – retenue à la source	1 024
Etat – Autres taxes à payer	160 116
Clients avoirs à établir	397 051
Charges à payer	10 879
<b>Total</b>	<b>46 209 790</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	959 739		
<b>Total</b>	<b>959 739</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	42 684 351		
Pca étalement surloyer Gonesse			
Pca étalement surloyer Trappes	152 926		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	184 416		
Pca étalement surloyer Rouvignies D	194 883		
<b>Total</b>	<b>43 216 576</b>		

Conformément au PCG (art. 745-5), ARGAN a affecté les malis techniques aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Concernant les malis techniques issues des TUP des SCI du périmètre Cargo, ils ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminés par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Concernant le mali issu de la fusion de Portimmo dans ARGAN SA, le mali a été affecté à l'actif immobilier.

En Euros	Immobilisations				Amortissements				VNC
	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	31/12/2019
Capri Artenay		37 543 085		37 543 085					37 543 085
Capri Allones		22 392 837		22 392 837					22 392 837
Capri Luneville		24 736 394		24 736 394					24 736 394
Capri Laudun		15 716 507		15 716 507					15 716 507
Capri Aulnay		22 557 847		22 557 847					22 557 847
Capri Bourges		16 131 981		16 131 981					16 131 981
Capri Vendin		24 768 311		24 768 311					24 768 311
Capri Epaux-Bézu		14 609 560		14 609 560					14 609 560
Capri Bagé La Ville		17 383 955		17 383 955					17 383 955
Capri Savigny sur Clairis		13 639 492		13 639 492					13 639 492
Capri Cholet		15 929 501		15 929 501					15 929 501
Capri Crépy		8 510 305		8 510 305					8 510 305
Capri Billy		9 133 660		9 133 660					9 133 660
Capri La Courneuve		12 167 584		12 167 584					12 167 584
Capri Combs La Ville		8 156 855		8 156 855					8 156 855
Capri Brie Comte Robert		13 819 739		13 819 739					13 819 739
Capri Plaisance du Touch		7 790 738		7 790 738					7 790 738
Capri Labenne		5 032 198		5 032 198					5 032 198
Capri Cestas		8 415 685		8 415 685					8 415 685
Capri Saint Quentin Fallavier		4 252 206		4 252 206					4 252 206
Capri Bain de Bretagne		3 744 056		3 744 056					3 744 056
Capri Ploufragan		1 014 812		1 014 812					1 014 812
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>
Immotournan	275 345			275 345				0	275 345
Immocèdre	72 508			72 508	6 592	3 296		9 887	62 621
Immogonesse	41 341			41 341	4 864	2 432		7 295	34 045
Portimmo (Genevilliers)		7 081 263		7 081 263		272 356		272 356	6 808 907
<b>Total Malis techniques</b>	<b>389 194</b>	<b>314 528 570</b>	<b>0</b>	<b>314 917 764</b>	<b>11 455</b>	<b>278 084</b>	<b>0</b>	<b>289 539</b>	<b>314 628 225</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 2019

	31/12/2018	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 21/03/2019)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par AGM 21/03/2019	Rémunération de l'apport en nature des actions de la SCI Cargo	Résultat 31/12/2019	31/12/2019
Capital social	32 755 266		490 684	11 177 988		44 423 938
Prime d'émission	15 704 590	-706 005	11 369 148			26 367 733
Prime d'apport	37 016 950			268 271 712		305 288 662
Réserve légale	3 275 527		49 068			3 324 595
Autres Réserves	1 891	-1 891	3 483			3 483
Report à Nouveau	0					0
Résultat de l'exercice 31/12/18	21 401 908	-21 401 908				0
Résultat de l'exercice 31/12/19	0				4 547 427	4 547 427
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>110 156 131</b>	<b>-22 109 804</b>	<b>11 912 383</b>	<b>279 449 700</b>	<b>4 547 427</b>	<b>383 955 837</b>

### ACTIONS D'AUTOCONTROLE

L'assemblée générale mixte du 21 mars 2019 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2018 à la distribution de dividende pour 21 401 908,13 €.
- décidé le prélèvement de 706 005,4 € sur le compte prime d'émission,
- décidé le prélèvement de 1 891,08 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 1,35 €/action, soit 22 109 804,55 euros.

A la date du 30 décembre 2019, la société ARGAN détient 1 053 actions d'autocontrôle soit moins de 0,001 % du capital.

La valeur des actions est de 73 731€ 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 4 541 achats et 7 698 ventes.

### ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Le directoire du 21 mars 2019 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- Le paiement en actions pour un montant de 11 908 901 €
- Le paiement cash pour un montant de 10 200 904,55 €
- L'assemblée générale mixte du 15 octobre 2019 a approuvé l'apport en nature des 22 737 976 parts sociales de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS. Cet apport est rémunéré en actions ordinaires nouvelles Argan émises au prix unitaires de 50€.

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 1 an. 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 1 an.

Le 20 juillet 2016, le Directoire a mis 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, qui a été mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2019, le Directoire a attribué en une seule fois 41 968 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2019
LOYERS	87 747 153
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	
REDEVANCES DE GESTION	
REFACTURATION DES CHARGES	21 218 498
LOCATIONS DIVERSES	
COMMISSIONS ET COURTAGES	
<b>TOTAL</b>	<b>108 965 651</b>

#### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 143 200 €

Honoraire des autres services : 95 000 €

Les honoraires autres que la certification des comptes 2019 concernent les travaux spécifiques effectués dans le cadre de l'opération d'acquisition de CARGO PROPERTY ASSETS (Documents E, pro-forma, actualisation de l'URD...)

#### Parties liées

Montant compris dans les charges financières :

-avec IMMO CBI pour un montant de 27 541 €,

-avec CARGO PLAISANCE DU TOUCH, filiale de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS, pour un montant de 1 345 €,

-avec SCCV Nantour pour un montant de 27 941 €.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	3 215	
Autres charges exceptionnelles sur opération de gestion	664 889	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 125 174	
Amortissements des immobilisations	610	
Amortissements dérogatoires	939 269	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 485 146
Produits des cessions d'éléments d'actif		283 420
Subventions d'investissement virées au résultat		27 701
Provisions pour risques et charges		527 266
Produits sur exercices antérieurs		166 002
<b>TOTAL</b>	<b>2 733 156</b>	<b>2 489 535</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	4 823 292	32 245	4 791 047
+ Résultat exceptionnel	-243 620		-243 620
+ Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>4 579 672</b>	<b>32 245</b>	<b>4 547 427</b>

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2019 relève du régime non SIIC.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Evènement postérieurs à la clôture**

La société a finalisé en janvier 2020 la mise en place de prêts long-terme pour un montant total de 645 M€ et a remboursé concomitamment le prêt court-terme du même montant, lié à l'acquisition de l'opération Cargo.

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 25 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 22 personnes
- Employés : 3 personnes

### **Informations sur les dirigeants**

#### **Rémunérations allouées aux membres des organes de direction**

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 928 513 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 196 000 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 100 000€
- Indemnité du président : 96 000€

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	2 840 112
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	253 250 568
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>93 737 152</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>419 074 925</i>
Autres engagements donnés	512 812 077
<b>TOTAL</b>	<b>768 902 757</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Les échéances des engagements donnés concernant les avals et les cautions au cours des exercices suivants sont les suivants :

2020 : 130 k€  
 2022 : 230 k€  
 2023 : 2 300 k€  
 2027 : 180 k€

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

Au titre de l'exercice 2019, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 93 737 k€ (Swap) et 419 075 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2019.

## AUTRES INFORMATIONS

### Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>446 441 385</b>			<b>446 441 385</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs		230 567 637			230 567 637
Exercice		35 863 536			35 863 536
<b>Redevances payées</b>		<b>266 431 173</b>			<b>266 431 173</b>
A un an au plus		31 100 612			31 100 612
A plus d'un an et cinq ans au plus		124 038 462			124 038 462
A plus de cinq ans		53 376 261			53 376 261
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>208 515 335</b>			<b>208 515 335</b>
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus		12 875 003			12 875 003
A plus de cinq ans		31 860 230			31 860 230
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>44 735 233</b>			<b>44 735 233</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>35 857 133</b>			<b>35 857 133</b>

## Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes 2019

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligations de distribution	
				Exercice N	N+1
Location	-14 632 591		-14 632 591	0	
Plus-values de cession	-826 227		-826 227	0	0
Dividendes	19 400 000		19 400 000	3 941 182	
Résultat exonéré avant imputation déficit	3 941 182	0	3 941 182	3 941 182	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	3 941 182				
Résultat imposable	-30 323 069				
Résultat comptable	4 547 427				

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

Exercice d'origine du résultat exonéré	Obligations			Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées		Obligations en N			3	4
	3	4					
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	0

## Degré d'exposition aux risques du marché 2019

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2019	Juste valeur au 31.12.2019	Juste valeur au 31.12.2018	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaier
Swaps de taux, payeur fixe	93 737	-4 389	-1 317	-3 072	-3 072		3 779
Caps et tunnels de taux	419 075	-1 317	-210	-1 107		-1 107	1 452
Amortissements soulte				0	1 748		-1 748
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>512 812</b>	<b>-5 706</b>	<b>-1 527</b>	<b>-4 179</b>	<b>-1 324</b>	<b>- 1 107</b>	<b>3 484</b>

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019			Montant au 31.12.2018		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	927 255	181 063	171 584	204 548	153 313	169 644
Dette Location financement		90 540	147 082		100 300	164 044
Emprunts RCF	6 514		30	8 443		20
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		241 209	-241 209		268 489	-268 489
<b>Dettes Financières</b>	<b>933 769</b>	<b>512 812</b>	<b>77 487</b>	<b>212 991</b>	<b>522 102</b>	<b>65 219</b>
<b>Total</b>		<b>1 524 068</b>			<b>800 312</b>	

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 des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variables.

La part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 5%

Selon les termes de ces swaps, le groupe paie des taux d'intérêts 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.

# **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 44.507.874 €

Siège social : 21 rue de Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

EXPONENS

MAZARS

## ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Argan,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par

l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### Evaluation du portefeuille immobilier

*(Note Règles et méthodes comptables, paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » et notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels).*

##### Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 1 644 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 90% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Les actifs corporels sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer, à chaque arrêté semestriel, la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note

« Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement, et des dépenses d'investissements.

Cette évaluation peut sonner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée par l'Expert Immobilier indépendant est inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

#### Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2019 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux

d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;

- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels.

#### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

#### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

#### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

#### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

##### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société ARGAN par votre Assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet MAZARS et l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens.

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la 14ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 11ème année, dont respectivement 12ème et 11ème année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

#### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

#### **Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

##### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son

jugement professionnel tout au long de cet audit.  
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes

annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et à Paris La Défense,  
le 7 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

<b>EXPONENS</b>	<b>MAZARS</b>
<b>Yvan CORBIC</b>	<b>Jean-Maurice EL NOUCHI</b>

# **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
au capital de 44.507.874 €

Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE  
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée Générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2019

## **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions 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 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 déjà approuvées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

#### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 7 février 2020

**EXPONENS**

**Yvan CORBIC**

Associé

**MAZARS**

**Jean-Maurice EL**

**NOUCHI**

Associé

### 3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

#### TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2019

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2019	EX. 31/12/2018	EX. 31/12/2017	EX. 31/12/2016	EX. 31/12/2015
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social.....	44 423 938	32 755 266	32 328 312	28 957 898	28 397 756
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	22 211 969	16 377 633	16 164 156	14 478 949	14 198 878
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	108 965 651	104 941 799	92 433 740	81 694 109	76 270 837
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	33 374 881	47 749 002	24 791 622	19 431 602	11 567 416
Impôts sur les bénéfices.....	32 245	1 693 597	704 568	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	4 547 427	21 401 908	6 745 860	5 960 484	-275 947
Résultat distribué .....	* 42 282 480	22 106 322	16 505 535	13 328 096	12 501 590
<b>3. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	1,50	2,81	1,49	1,34	0,81
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	0,20	1,31	0,42	0,41	-0,02
Dividende attribué à chaque action.....	1,90	1,35	1,02	0,92	0,88
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	25	22	19	17	16
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	3 034 473	2 780 493	2 089 243	1 587 125	1 435 100
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	1 207 057	1 209 288	898 022	807 362	668 957

\* 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)

## 1. Informations à caractère général

### 1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « **ARGAN** ».

### 1.2 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.

### 1.3 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.

### 1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 21, 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.

### 1.5 Code LEI de la Société

Le code LEI d'Argan est : 529900FXM41XSCUSGH04.

### 1.6 Site web de la Société

Le site internet d'Argan est le suivant : [www.argan.fr](http://www.argan.fr)

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'Enregistrement Universel, les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document.

### 1.7 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 8<sup>ème</sup> 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 13<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> 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 1<sup>ère</sup> 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 (13<sup>ème</sup> résolution) et du 30 Mars 2011 (11<sup>ème</sup> 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 (13<sup>ème</sup> résolution) et du 28 mars 2013 (8<sup>ème</sup> 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.

Par décision en date du 19 janvier 2015, 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 (13<sup>ème</sup> résolution) et du 28 mars 2013 (8<sup>ème</sup> résolution), a constaté 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, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant

ainsi le capital de la Société à la somme de 28 397 756 euros.

Par décision en date du 21 janvier 2016, 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 constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 21 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 10 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 419 356 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2016, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 538 542 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 Mars 2016 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 0,88 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 269 271 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 957 898 euros.

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 constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 19 200 euros résultant de l'attribution gratuite de 9 600 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 977 098 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2017, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 639 350 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 Mars 2017 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'un montant de 0,92 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 319 675 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 29 616 448 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a notamment approuvé l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) au profit de la Société et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions

nouvelles en rémunération dudit apport en nature et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 2.711.864 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2018, 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 23 mars 2017 (15ème résolution), a constaté 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, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 32 367 502 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2018, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 387 764 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1,02 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 193 882 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 32 755 266 euros.

Par décision en date du 26 Avril 2019, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 490 684 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mars 2019 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 1,35 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 245 342 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 33 245 950 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 octobre 2019 a notamment approuvé l'apport en nature par les sociétés CRFP 8, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et Primonial Capimmo d'un nombre total de 22.737.976 parts sociales de la société SCI Cargo Property Assets et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles en rémunération dudit apport, et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 279.449.725,04 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 11.177.988 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2020, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 24 mars 2016 (13ème résolution) et du 21 mars 2019 (16ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 83 936 euros résultant de l'attribution gratuite de 41 968 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 44 507 874 euros.

## 2. Capital social et statuts

### 2.1. Statuts

#### 2.1.1 Objet social (article 3 des statuts)

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.

#### 2.1.2 Assemblées générales

##### ➤ Convocation (article 32 des statuts)

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 des statuts)

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 des statuts)

- Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'inscription en compte 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 deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier.
- 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 des statuts)**

Une feuille de présence, comportant toutes les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émarginée 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 des statuts)**

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 des statuts)**

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 des statuts)**

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 des statuts)**

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

Au 15 janvier 2020, le capital social est fixé à la somme de QUARANTE-QUATRE MILLIONS CINQ CENT SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATORZE euros (44.507.874 €).

Il est divisé en VINGT-DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT (22.253.937) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement.

### 2.2.1 Modification du capital social (article 8)

#### ➤ **Augmentation du capital social**

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**

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**

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**

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.

### 2.2.2 Forme des actions (article 9 des statuts)

#### ➤ **Identification des actionnaires**

- 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.
- 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.
- En vue de l'identification des propriétaires de titres au porteur, la Société ou son mandataire est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires financiers mentionnés à l'article L.211-3 du code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses actions et de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les informations fournies sont incomplètes ou erronées, le dépositaire central, la Société ou son mandataire ou le teneur de compte peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal statuant en référé.

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, les informations concernant les propriétaires de ces titres, 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 communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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**

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, 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.

### **2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)**

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.

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.

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.

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.

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 des statuts)**

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

Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 19 mars 2020	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 19 mars 2020
16 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	150 000 000 €	dix-huit (18) mois

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 19 mars 2020</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 19 mars 2020</b>
17 <sup>ème</sup>	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 par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	20 000 000 €	vingt-six (26) mois
18 <sup>ème</sup>	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 par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
19 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission, sans droit préférentiel de souscription	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
20 <sup>ème</sup>	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	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
21 <sup>ème</sup>	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50 000 000 €	
22 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence 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, réservée aux adhérents d'un PEE	1 000 000 €	vingt-six (26) mois
23 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

## 5. Nantissements – Hypothèques

		Obligations garanties			
<i>Sociétés</i>	<i>Immeuble</i>	<i>Nature de l'obligation</i>	<i>Capital restant dû Au 31/12/2019</i>	<i>Echéance</i>	<i>Sûretés</i>
ARGAN	CROISSY BEAUBOURG (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CICOBAIL par acte du 04/12/2009	10.525 k€	03/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1100 000€
ARGAN	CHAPONNAY (69)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	11.616 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	CREUZIER LE NEUF (03)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	6.224 k€	26/07/2024	- Hypothèque jusqu'au 26/07/2025
ARGAN	FLEVY (57)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	8.114 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - 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	8.705 k€	24/01/2022	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 24/01/2023
ARGAN	BRIE COMTE ROBERT (77)	Prêt consenti par BNP PARIBAS par acte du 03/07/2016	2.742 k€	10/07/2026	- hypothèque jusqu'au 10/07/2027 - Cession des loyers
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 27/03/2009	7.261 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 actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	1.343 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	6.129 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	GONESSE (95)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	12.258 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié

ARGAN	ROYE (80)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par actes du 16/11/2009 et 11/01/2013	11.177 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	6.775 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	12.578 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	12.344 k€	10/04/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 5 500 000 €
ARGAN	CHATRES (77)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	28.265 k€	26/07/2024	- Privilège de prêteurs de deniers - 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	27.511 k€	21/07/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Délégation couverture taux - Avance preneur 9 000 000 €
ARGAN	BONNEUIL SUR MARNE (94)	Prêts consentis par BPI France et BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS par actes du 08/03/2011	6.758 k€	10/04/2026	- Hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang pari passu jusqu'au 10/04/2027 - Cession des loyers
ARGAN	CHANTELOUP EN BRIE (77)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	5.483 k€	26/07/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	15.219 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par BPI France par acte du 29/11/2011	5.060 k€	10/10/2027	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2028 - Cession des loyers
ARGAN	AMBLAINVILLE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR & HSBC par actes des 07/10/2011, 26/07/2012 et 10/02/2017	13.296 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 BPI France par acte du 30/11/2011	25.833 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 acteS du 30/11/2011, 13/02/2015 et 22/07/2016	14.716 k€	31/12/2023	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 317 500 €
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France et BCMNE par actes du 03/05/2013	471 k€	10/04/2020	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2021
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France et BCMNE par actes du 11/03/2016	3.095 k€	10/04/2031	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 -Cession des loyers pari passu
ARGAN	CERGY (95)	Prêt consenti par BPI France par acte du 09/07/2015	9.381 k€	10/07/2028	- Hypothèque jusqu'au 10/07/2029 -Cession des loyers
ARGAN	FERRIERES EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et NATIOCREDIBAIL par actes des 07/12/2011 et 20/12/2012	11.145 k€	31/08/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 789 000 €
ARGAN	ROUVIGNIES (60)	Prêts consentis par CA Nord, BPI France et CE Nord par actes du 20/11/2012 et 23/06/2016	22.784 k€	10/04/2031	-Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 - Cession des loyers
ARGAN	MITRY MORY (77)	Crédit-bail immobilier consenti par NATIOCREDIBAIL par acte du 26/07/2012	6.273 k€	25/07/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	WISSOUS (91)	Crédit-bail immobilier consenti par LA BANQUE POSTALE par actes des 17/09/2012 et 29/01/2013	12.069 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	29.848 k€	28/03/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 6 000 000 €
ARGAN	ST BONNET LES OULES (42)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	11.511 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	VILLE EN VERMOIS (54)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 23/12/2014	3.151 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	4.885 k€	10/10/2029	- Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10/2030 - Cession des loyers
ARGAN	BRUGUIERES (31)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	4.745 k€	10/10/2029	- Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10/2030 - Cession des loyers
ARGAN	BRUGES (33)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	5.348 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France et BCMNE par actes du 11/03/2016	6.420 k€	10/04/2031	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 -Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France par acte du 27/07/2018	5.151 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035 -Cession des loyers

ARGAN	BEAULIEU (49)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par acte du 22/12/2015	8.073 k€	10/10/2030	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1 600 000 €
ARGAN	CERGY (95)	Prêt consenti par BPI France par actes du 23/06/2016 et du 15/12/2017	13.323 k€	10/10/2031	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2032 - Cession des loyers
ARGAN	VALENTON (94)	Prêt consenti par BP Rives de Paris par acte du 23/12/2016	7.098 k€	10/01/2032	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	ATHIS MONS (91)	Prêt consenti par CE Hauts de France par acte du 31/07/2017	8.341 k€	10/10/2032	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2033 - Cession des loyers
ARGAN	LOGNES (77)	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC par acte du 21/12/2016	14.936 k€	21/12/2031	- Cession des sous loyers - Nantissement prêt preneur - Avance preneur 4 032 761 € - Gage espèces - Cession Garantie bancaire
ARGAN	STRASBOURG (67)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	13.679 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	SAUVIAN (34)	Prêts consentis par CA Nord Midi-Pyrénées, CA Languedoc et CA Brie Picardie par acte du 27/06/2017	16.566 k€	10/07/2032	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	MEUNG / LOIRE (45)	Prêt consenti par BPI par acte du 24/07/2018	5.723 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035
ARGAN	LE CELLIER NANTES (44)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	3.988 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	LIMEIL BREVANNES (94)	Prêt consenti par la banque Postale par acte du 10/04/2018	15.437 k€	10/04/2030	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2031 - Cession des loyers
ARGAN	ST SULPICE TOULOUSE (31)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	3.967 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	GUIPAVAS (29)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 10/10/2012, 19/06/2014, 8/11/2017 et 9/01/2018	2.385 k€	01/10/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	LOMME (59)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 5/07/2011, 21/12/2012, 8/11/2017, 9/01/2018	4.229 k€	13/05/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	SUCY EN BRIE (94)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 16/11/2012, 8/04/2014, 8/11/2017 et 8/01/2018	9.050 k€	29/08/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	LA FARLEDE (83)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 7/09/2012, 13/08/2013, 8/11/2017 et 9/01/2018	4.107 k€	05/04/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 192 k€

ARGAN	CHANCEAUX (37)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 25/05/2009, 9/08/2010, 21/01/2011, 2/05/2011, 8/11/2017 et 22/01/2018	2.920 k€	9/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par CFF par acte du 08/06/2018	50.748 k€	08/06/2033	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	NEUILLY 21 BEFFROY (92)	Prêt consenti par BNP par acte du 10/05/2019	10.900 k€	10/04/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2035
ARGAN	CESTAS (33)	Prêt consenti par la CA Aquitaine par acte du 05/07/2018	9.701 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035
ARGAN	MOISSY I ET II (77)	Prêt consenti par la CE ILE DE FRANCE par acte du 04/07/2019	31.623 k€	04/07/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/07/2035 - Cession des loyers - Nantissement de la créance au titre de la couverture de taux
ARGAN	PUSIGNAN (69)	Prêt consenti par la CE Loire-Centre par acte du 20/12/2018	21.500 k€	10/10/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	FLEURY-MEROGIS (91)	Prêt consenti par Berlin Hyp par acte du 28/02/2019	43.600 k€	27/02/2031	- Hypothèque jusqu'au 27/02/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	ALBON (26)	Prêt consenti par LCL par acte du 13/11/2019	3.950 k€	10/10/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	LA CRECHE (79)	Prêt consenti par la CA Aquitaine et CA Charente Maritime par acte du 02/05/2019	14.793 k€	10/01/2035	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2036 - Cession des loyers
ARGAN	BILLY-BERCLAU (59)	Prêt consenti par CA Nord de France par acte du 17/10/2019	609 k€	10/10/2034	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	Portefeuille « CARGO »	Prêt sans garantie consenti par JP MORGAN par acte du 10/07/2019	645.000 k€	15/10/2020	- Aucune

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail, prêt participatif et bridge) représente un montant de 479 M€ soit 23 % de leur valeur d'expertise (2 017 M€).

## 6. Pactes d'actionnaires

### 6.1 Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille Le Lan

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.

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.

## 6.2 Pacte d'actionnaires signé avec la famille Le Lan, CRFP 8 et Predica

Dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo », la famille Le Lan<sup>1</sup>, la société par actions simplifiée CRFP8<sup>2</sup> et la société anonyme Predica prévoyance dialogue du Crédit Agricole (Prédica)<sup>3</sup>, en présence d'Argan ont décidé de conclure le 10 juillet 2019 un pacte d'actionnaires aux termes duquel elles n'entendent pas agir de concert.

Ce pacte est conclu pour une durée de 5 ans à compter du 15 octobre 2019, renouvelable par reconduction expresse pour des périodes successives de 2 ans. Il a été enregistré le 18 juillet 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° 219C1208 conformément à la réglementation applicable.

Les principales clauses du pacte d'actionnaires sont les suivantes :

**Gouvernance** : le conseil de surveillance d'ARGAN sera composé de 8 membres et 2 censeurs à compter de la date de réalisation de l'apport selon la répartition suivante (i) 4 membres désignés parmi les candidats proposés par la famille Le Lan (dont le président et le vice-président), (ii) 3 membres indépendants au sens d'un code de gouvernement d'entreprise, (iii) Predica, en qualité de personne morale, (iv) 1 censeur sans droit de vote désigné par Predica, et (v) 1 censeur sans droit de vote désigné par CRFP 8.

Il est précisé que la société CRFP 8 a démissionné de ses fonctions de censeurs avec effet au 9 décembre 2019 en raison de la cession de sa participation en-deçà du seuil de 5% du capital de la Société.

**Comités permanents** : deux comités permanents (Comité d'Audit et Comité des Nominations et des Rémunérations) du conseil de surveillance seront constitués.

<sup>1</sup> Composée de M. Jean-Claude Le Lan, Mme Karine Weisse, M. Jean-Claude Le Lan (junior), M. Ronan Le Lan, Mme Véronique Le Lan, M. Nicolas Le Lan, Mme Charline Le Lan et la société

**Absence d'action de concert** : les parties au pacte d'actionnaires déclarent ne pas agir de concert entre elles vis-à-vis d'ARGAN au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce, étant rappelé que les membres de la famille Le Lan et la société Kerlan agissent de concert entre eux vis-à-vis de la société ARGAN au titre du pacte d'actionnaires conclu entre les membres de la famille Le Lan susvisé.

## 7. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses trois filiales, décrites en Partie I 8 – Organisation juridique. Ces sociétés font partie du groupe consolidé.

## 8. Opérations avec des apparentés

Les relations avec les parties liées sont décrites en Partie III note 33 de l'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Il existe par ailleurs six types de conventions courantes, conclues à des conditions de marché, entre ARGAN et sa filiale IMMOBICI :

- 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 ;

Kerlan (Kerlan SAS, société contrôlée à 100% par M. Jean-Claude Le Lan)

<sup>2</sup> Contrôlée par Carrefour SA

<sup>3</sup> Contrôlée par Crédit Agricole SA

- 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 cautionnement
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 de 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 2019, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram 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 CBRE Valuation, qui opère régulièrement une rotation interne de ses équipes en charge de l’expertise du patrimoine de la Société.

Les honoraires versés aux experts correspondent uniquement à la mission d’évaluation semestrielle du patrimoine. Ils sont basés sur des barèmes de coûts unitaires correspondant à des expertises avec visite ou à des d’actualisation des valeurs. Aucun autre honoraire, hormis les honoraires relatifs aux évaluations, n’est versé aux experts.

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 6.3.2 - Méthodologie.

Sur la base des valeurs d’expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de Décembre 2019, la valeur

totale du portefeuille d'actifs est de 2.670,4 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 Décembre 2019 (hors immeubles en cours de construction, hors immeubles sous promesse de vente et hors réserves foncières). Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 Décembre 2019.

## 11. Personnes responsables – Accès à l'information financière

### 11.1 Responsables de l'information financière

#### 11.1.1 Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

#### 11.1.2 Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel 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 d'enregistrement universel 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 que le rapport de gestion figurant en page 64 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 et qu'il décrit les 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 d'enregistrement universel ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document d'enregistrement universel.*

*Les informations financières présentées dans le document d'enregistrement universel ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 190 du document d'enregistrement universel pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 159 du document d'enregistrement universel pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation.*

*Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2018 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 182 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 24 avril 2019 sous le numéro D.19-0377 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 154 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation*

*Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2017 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 178 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2018 sous le numéro D.18-0412 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 146 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation ».*

Monsieur Ronan Le Lan  
Président du Directoire

## 11.2 Contrôleurs légaux des Comptes

### 11.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **MAZARS** représentée par Monsieur Jean-Maurice EL NOUCHI, 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 23 Mars 2017.

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 2022.

- **EXPONENS** représentée par Monsieur Yvan CORBIC, 20 rue Brunel – 75017 PARIS

EXPONENS est une Société par Actions simplifiée, d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la Compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : EXPONENS 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.

Date de nomination pour le mandat en cours : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 24 Mars 2016

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 2021.

### 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 23 Mars 2017.

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 2022.

- **Monsieur Thierry LEGRAND**, demeurant 15 place de la Nation – 75012 PARIS

Monsieur LEGRAND est commissaire aux comptes et affilié à la compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : Monsieur Thierry LEGRAND a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 24 Mars 2016.

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 2021.

## 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 correspondants, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				EXPONENS				TOTAL	
	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2018		2019	2018
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	Montant HT
<b>Audit</b>										
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	86.000 €		54.000 €		59.000 €		36.000 €		145.000 €	90.000 €
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
. Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes	65.000 €		2.000 €		30.000 €		2.000 €		95.000 €	4.000 €
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
<b>Sous-total</b>	<b>151.000 €</b>	<b>63%</b>	<b>56.000 €</b>	<b>60 %</b>	<b>89.000 €</b>	<b>37%</b>	<b>38.000 €</b>	<b>40 %</b>	<b>240.000 €</b>	<b>94.000 €</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>										
. Juridique, fiscal, social										
. Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)										
<b>Sous-total</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>0 €</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>151.000 €</b>	<b>63%</b>	<b>56.000 €</b>	<b>60 %</b>	<b>89.000 €</b>	<b>37%</b>	<b>38.000 €</b>	<b>40 %</b>	<b>240.000 €</b>	<b>94.000 €</b>

### 11.3 Calendrier de communication financière

#### 11.3.1 Dates des dernières communications financières effectuées

- Résultats annuels 2019 : 15 janvier 2020
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2020) : 1 avril 2020

#### 11.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2020 :

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2020) : 1 juillet 2020
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2020) : 10 juillet 2020
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2020) : 1 octobre 2020

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 2019 a été publié séparément et est disponible sur le site Internet de la Société ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)).

### 11.4 Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet ([www.argan.fr](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. Conseil de Surveillance

### 12.1 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Article L225-100 du Code du Commerce)

Le présent rapport contient la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société ayant été soumis et approuvé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 mars 2020.

#### 12.1.1 Gouvernance

##### 12.1.1.1 Composition du Conseil de Surveillance et du Directoire

###### ➤ Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux :

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Conseil de Surveillance, mandataires sociaux de la Société. Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date et que ceux nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

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 durant l'exercice 2019
M. 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) - Président de KERLAN SAS
M. Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Vice-président du Conseil de Surveillance	Consultant	- Gérant de BT Consulting
M. Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Chargé d'affaires Capital Market CBRE	- Néant
M. Stéphane CASSAGNE	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Secrétaire Général du groupe GEODIS	- Gérant non associé de la SCI De l'Entrepôt Ney - Président de Geodis International - Membre du conseil de gestion de Transports Bernis - Membre du conseil de gestion de Geodis Logistics Ile de France depuis 2014. - Administrateur de Walbaum - Président de Geodis Freight Forwarding - Président de Immobilière Geodis II Logistics depuis 2009 - Président de Geodis Business Development depuis 2016. - Administrateur de Geodis Benelux Holding BV depuis 2003. - Administrateur de Geodis Iberia SA depuis 2009. - Director de Geodis America Inc. depuis 2015. - Membre du conseil de surveillance de UPPLY depuis

					<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018.</li> <li>- Membre du conseil de surveillance de Ermewa Holding depuis 2014.</li> <li>- Membre du conseil de surveillance de Aviron Bayonnais Rugby Pro SAOSP depuis 2017.</li> <li>- Membre du comité directeur de TLF (Transport Logistique France).</li> <li>- Gérant de SNCF Logistics Services (fin du mandat le 21 mai 2019).</li> </ul>
Mme Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Partner du cabinet Heidrick & Struggles.	- Néant
M. François Régis DE CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2021	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Directeur EMEA Logistics Capital Market CBRE	- Néant
M. Françoise LEROY <sup>1</sup>	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Néant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membre du conseil de surveillance de HIME (groupe Saur)</li> <li>- -Membre du conseil de surveillance du groupe Tarkett</li> <li>- -Membre du conseil d'administration de GTT</li> </ul>
Mme Najat Aasqui, représentante permanente de PREDICA	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance		- Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019

1. Mme Françoise Leroy a démissionné de ses fonctions en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet en date du 6 décembre 2019.

Il est précisé que Mme Françoise Leroy a démissionné de ses fonctions en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet en date du 6 décembre 2019. Il est par ailleurs rappelé que (i) M. Emmanuel Chabas (sur proposition de Predica) et la personne morale CRFP 8 (groupe Carrefour) ont été nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeurs du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre années et que (ii) la société CRFP 8 a démissionné de ses fonctions de censeur avec effet au 9 décembre 2019.

En outre, nous vous rappelons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Directoire, mandataires sociaux de la Société.

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	15/01/2021	Président du Directoire et Directeur du Patrimoine	Néant	- Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	- Néant
Frederic LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Développements	Néant	- Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	15/01/2021	Membre du Directoire et Contrôleur de Gestion	Néant	- Néant

### ➤ Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance et aux membres du Directoire

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres. Le Conseil de Surveillance estime que jusqu'au 6 décembre 2019, date à laquelle a pris effet la démission de Mme Françoise Leroy, sa composition a présenté une diversité satisfaisante pour les raisons suivantes :

- ✓ il était composé de trois femmes et de cinq hommes, dans le respect des dispositions de l'article L.225-69-1 du Code de commerce ;
- ✓ le Conseil de Surveillance comptait parmi ses membres, outre l'actionnaire fondateur de la Société, trois membres qualifiés d'indépendants selon les critères retenus par le Conseil (voir ci-après) et tous venant d'horizons professionnels variés ;
- ✓ plusieurs tranches d'âge étaient représentées au sein du Conseil.

Compte tenu de la démission de Mme Françoise Leroy de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 6 décembre 2019, le Conseil de Surveillance est composé à la date du présent rapport de sept membres dont deux femmes et cinq hommes. En conséquence, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 mars 2020 la candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une femme en la personne de Mme Constance de Poncins.

Mme Constance de Poncins est âgée de 49 ans et est diplômée de l'Institut des Actulaires Français (IAF), titulaire d'un DEA en Econométrie, d'un Executive MBA du Management Institut of Paris (MIP/EDHEC) et du certificat d'administrateur de société. Elle a débuté sa carrière en 1992 à la direction technique Vie individuelle d'AXA France, avant de devenir Directrice du service clients distributeurs de la gestion privée et des partenariats, puis Directrice des engagements et des projets transversaux. En 2009, elle rejoint Neuflyze Vie en tant que Directrice technique et investissements, et Directrice des engagements actif et passif. Depuis 2015, elle est Déléguée Générale de l'Association d'épargnants AGIPI, partenaire d'AXA, avec plus de 17,5 Mds€ d'épargne confiée en gestion.

En cas d'approbation par l'Assemblée Générale de cette nomination, le Conseil de Surveillance serait à nouveau composé de huit membres dont trois femmes et cinq hommes.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes.

### ➤ Membres indépendants

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.

**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 (critères du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext) :

- ✓ ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ✓ ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ✓ ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ✓ ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ✓ ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères. A l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

En application de ces principes ont été nommés membres indépendants Mme Florence Soulé de Lafont, Mme Françoise Leroy (démissionnaire avec effet au 6 décembre 2019) et M. François-Régis De Causans. Par ailleurs, Mme Constance de Poncins dont la candidature est proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 mars 2020 sera également considérée comme indépendante en cas d'approbation de sa nomination par l'Assemblée.

➤ **Conventions conclues avec les sociétés du Groupe (Ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014 en matière de conventions réglementées pour les Sociétés Anonymes)**

Nous n'avons recensé aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance, ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'ARGAN et les filiales IMMOBIL, NANTOUR, AVILOG et SAS PORTIMMO<sup>4</sup>.

**12.1.1.2 Missions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire qui 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 de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires, et dans le respect des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

A cet effet, le Conseil de Surveillance peut opérer à toute époque de l'année 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. En outre, il nomme les membres du Directoire et détermine leur rémunération.

Outre les cas prévus à l'article 25 des statuts de la Société, 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 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à 8 reprises, avec un taux de participation de 98%.

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

➤ **Missions de nomination et de rémunération**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.
- D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.
- D'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations, aux statuts, et aux contrats de travail des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales.
- De formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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.

➤ **Missions d'Investissements – Arbitrages - Refinancement**

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.

<sup>4</sup> Argan a acquis le 14 mai 2019 la totalité des titres de la société SAS Portimmo puis l'a absorbé le 15 octobre 2019 dans le cadre d'une opération de fusion simplifiée.

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

➤ **Décisions du Directoire soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société et répartition des tâches**

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance), certaines décisions du Directoire sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article 16 des statuts de la Société et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers.

Voir également la Partie II 3.1.2 Fonctionnement.

➤ **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 2019, 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 2019, dans les limites précisées ci-dessus.

**12.1.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance**

➤ **Les principes**

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,
- ✓ le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004,

- ✓ le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, publié en décembre 2008,
- ✓ Et surtout le Code de gouvernement d'entreprise Middlednext publié en décembre 2009 et mis à jour en octobre 2016 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites (le « **Code Middlednext** »).

Conformément aux articles L.225-68 et L.225-37-4 du Code de commerce, la Société se réfère au Code Middlednext comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise. Le Code Middlednext peut être consulté au siège de la Société ainsi que sur le site Internet de Middlednext ([www.middlednext.com](http://www.middlednext.com)).

Conformément aux recommandations préconisées par le Code Middenext et aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a dressé le tableau suivant qui synthétise les différentes recommandations non appliquées et les raisons pour lesquelles elles ne le sont pas (« *comply or explain* ») :

**R15 - Cumul contrat de travail et mandat social**

Le Président du Directoire est salarié de la Société. Sa rémunération est en adéquation avec les fonctions exercées et avec les rémunérations des autres membres du Directoire. De plus, le Président du Directoire ne bénéficie d'aucun engagement pris en sa faveur en cas de prise, cessation ou changement de fonction.

**R9 – Durée des mandats des membres du Conseil**

Les membres du Conseil de surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

**R11 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil**

Le Conseil a procédé dans le courant de l'exercice 2011 à une évaluation de ses travaux et de son fonctionnement usuel. Le Conseil a conclu que compte tenu du nombre réduit de membres de son Conseil (8), chacun des membres est fortement impliqué et peut s'exprimer et échanger librement sur le fonctionnement et la conduite des travaux menés par le Conseil.

Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.

➤ **Les comités permanents du Conseil de Surveillance**

En application (i) du pacte d'actionnaires en date du 10 juillet 2019 conclu notamment entre les membres de la famille Le Lan et Predica et (ii) de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres

indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

(a) Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du

commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;

- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée.

A la date du présent rapport, le Comité d'Audit est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit	Fonctions	Date de Fin de mandat
M. François-Régis De Causans	Président	AG annuelle 2022
M. Bernard Thevenin	Membre	AG annuelle 2021
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

(b) Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire ;
- d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 du Code de commerce) ;
- d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société 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 les avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;

- de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

A la date du présent rapport, le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Florence Soule de Lafont	Présidente	AG annuelle 2021
M. François Régis de Causans	Membre	AG annuelle 2022
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

➤ **Le règlement intérieur**

Dans sa séance du 17 Novembre 2010, le Conseil de Surveillance a adopté à l'unanimité un règlement intérieur qui prend effet au 1<sup>er</sup> janvier et est actualisé annuellement. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2019 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 16 octobre 2019. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise susmentionnés et tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du pacte d'actionnaires susmentionné.

➤ **Procédure visée à l'article L.225-87 du Code de commerce**

Conformément à l'article L.225-87 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les « *conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales* » (au sens des conventions réglementées) remplissent bien ces conditions (les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation). Toutefois au cas particulier, la Société n'ayant conclu

aucune convention répondant à cette qualification, une évaluation particulière à ce titre n'aurait pas d'objet.

### 12.1.2 Rémunérations et avantages des Mandataires Sociaux

#### ➤ **Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (8ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte)**

Conformément aux articles L.225-82-2 et R.225-56-1 du Code de commerce, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 (l'« Assemblée Générale Mixte ») d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (membres du Directoire et membres du Conseil de Surveillance).

Le Conseil de Surveillance estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car (i) elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et (ii) tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance (détermination de la rémunération des membres du Directoire, de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil de Surveillance). Depuis le 16 octobre 2019, le Comité des Nominations et des Rémunérations intervient à l'effet de formuler des recommandations au Conseil de Surveillance dans les domaines visés à la section 1.3.2 (b) du présent rapport.

- **Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Directoire à raison de leur mandat**

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance. Les éléments de rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat sont présentés ci-après.

#### **Rémunération fixe**

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance en fonction des responsabilités exercées.

Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil de Surveillance au cours de l'exercice concerné.

La rémunération annuelle fixe de M. Ronan LE LAN, Président du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2020 à 160.000 euros. Elle a été arrêtée le 10 avril 2018.

La rémunération annuelle fixe de M. Francis ALBERTINELLI, membre du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2020 à 160.000 euros. Elle a été arrêtée le 10 avril 2018.

La rémunération annuelle fixe de M. Frédéric LARROUMETS, membre du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2020 à 160.000 euros. Elle a été arrêtée le 16 octobre 2018.

La rémunération annuelle fixe de M. Jean-Claude LE LAN Junior, membre du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2020 à 80.000 euros. Elle a été arrêtée le 10 décembre 2019.

#### **Rémunération variable annuelle**

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

#### **Rémunérations exceptionnelles**

Le Conseil de Surveillance peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Directoire de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

#### **Autres avantages de toute nature**

Le Conseil de Surveillance peut accorder aux membres du Directoire le bénéfice d'un véhicule.

Un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice, entre autres, des quatre membres du Directoire et subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats du plan triennal pour les exercices 2019, 2020 et 2021 a été mis en place le 9 juillet 2019 (le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 40.000 actions pour la totalité des quatre membres du Directoire).

L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des 3 exercices.

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire d'être encore d'avantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme.

Pour chaque membre du Directoire, le plan d'attribution gratuite d'actions susmentionné prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

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.

Pour rappel, le Directoire a décidé le 20 juillet 2016 la mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018 (le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué étant de 44.000 actions pour la totalité des quatre membres du Directoire). Le 15 janvier 2019, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performances relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018, a décidé d'attribuer une quantité totale de 41.968 actions à l'ensemble des collaborateurs concernés.

Il est rappelé que conformément aux termes du Plan, ces actions gratuites ne peuvent être acquises par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un an à compter de leur date d'attribution, soit à la date du 15 janvier 2020.

#### ***Primes et accords d'intéressement collectifs***

Chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondant à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société le 4 juin 2018 et conclu pour une durée de trois exercices sociaux 2018, 2019 et 2020. Cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances.

Par ailleurs, chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondant à l'attribution d'une prime collective pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2020 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2020.

#### ***Durée des mandats et des contrats de travail***

La durée du mandat de chaque membre du Directoire est de deux ans. Chaque membre du Directoire dispose par ailleurs d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Chaque membre du Directoire peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires ou du Conseil de Surveillance). La révocation du mandat d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail qui peut intervenir dans les conditions (durée de préavis et causes) de droit commun.

Aucun membre du Directoire n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

#### ***Autre***

Il est précisé qu'aucun membre du Directoire ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L.137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

- **Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat**

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation d'une somme globale fixe allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires et répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres. Par ailleurs, M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe.

#### ***Somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires***

Le Conseil de Surveillance détermine le montant à allouer à ses membres en fonction du montant global décidé par l'assemblée générale et au prorata de leur présence effective aux réunions du Conseil.

Le montant global fixe alloué au titre de l'exercice 2020 fait l'objet de la 15<sup>ème</sup> résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020. Nous vous proposons de fixer cette somme à 108.000 euros au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres sur les bases suivantes :

- une base de 3.000 euros par membre présent par réunion du Conseil de Surveillance, étant précisé que le Président du Conseil et la représentante permanente de Predica ne sont pas rémunérés à ce titre ;

- une base de 2.500 € par membre présent par réunion du Comité, étant précisé que la représentante permanente de Predica n'est pas rémunérée à ce titre et qu'une rémunération annuelle exceptionnelle de 3.000 € est allouée à chacun des Présidents des deux Comités.

#### **Rémunération fixe du Président du Conseil de Surveillance**

M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève à 96.000 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette rémunération peut être revue annuellement par le Conseil de Surveillance.

#### **Rémunérations exceptionnelles**

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

#### **Autres avantages de toute nature**

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule.

#### **Durée des mandats et des contrats de travail**

Les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

Chaque membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires).

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne dispose d'un contrat de travail avec la Société ni n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

#### **Autre**

Il est précisé en tant que de besoin qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L. 137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

#### **➤ Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (9ème à 14ème résolutions)**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-100-II du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 19 mars 2020 doit statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.225-37-3 dudit Code. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2019.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.225-100-III du Code de commerce, doivent également être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour le président du Conseil de Surveillance, le président du Directoire et les autres membres du Directoire.

En conséquence, les sous-sections ci-après présentent les informations requises au titre des dispositions législatives susmentionnées et précisent également pour chacune d'entre elles les résolutions concernées de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020.

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à M. Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire (9ème et 10ème résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	160.008 €	La rémunération fixe annuelle d'un montant de 160.000 €, a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 10 avril 2018.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	35.789 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (26.668 €) et à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (9.121 €)

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à M. Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire (9ème et 11ème résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	160.216 €	La rémunération fixe annuelle d'un montant de 160.000 €, a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 10 avril 2018.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	250.000 €	Prime exceptionnelle attribuée par le Conseil de surveillance du 10 décembre 2019
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	35.824 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (26.703 €) et à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (9.121 €)

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à M. Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire (9ème et 12ème résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	160.008 €	La rémunération fixe annuelle d'un montant de 160.000 €, a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 18 octobre 2018.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	35.789 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (26.668 €) et à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (9.121 €)

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à M. Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de membre du Directoire (9ème et 13ème résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	70.078 €	La rémunération fixe annuelle d'un montant de 70.000 €, a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 10 avril 2018.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	20.801 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (11.680 €) et à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (9.121 €)

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à M. Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance (9ème et 14ème résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	96.000 €	Monsieur Jean-Claude Le Lan, en qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle de 96.000 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif

- **Informations visées à l'article L.225-37-3-I concernant Mme Florence Soule de Lafont, Mme Françoise Leroy<sup>5</sup>, M. François-Régis de Causans, Monsieur Nicolas Le Lan, M. Bernard Thevenin, M. Stéphane Cassagne et Predica (représenté par Mme Najat Aasqui), chacun en leur qualité de membre du Conseil de Surveillance (9ème résolution)**

S'agissant de chacun des membres du Conseil de Surveillance autres que M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance (voir la section 2.2.5. ci-avant pour ce dernier), seule la rémunération globale allouée par l'assemblée générale des actionnaires en vertu de l'article L.225-83 du Code de commerce est pertinente au titre des informations requises par l'article L.225-37-3-I du même code. Le tableau ci-après détaille cette information au titre de l'exercice 2019 :

<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Montant de la rémunération visée à l'article L.225-83 du Code de commerce (« jetons de présence ») au titre de l'exercice 2019</b>
M. Bernard Thevenin	Vice-président	20.500 €
M. Nicolas Le Lan	Membre	18.000 €
M. Stéphane Cassagne	Membre	6.000 €
M. François Régis de Causans	Membre indépendant	23.000 €
Mme Florence Soule de Lafont	Membre indépendant	20.500 €
Mme Françoise Leroy <sup>2</sup>	Membre indépendant	12.000 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	Membre	N/A

- **Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (art. L.225-37-3-I-4° du Code de commerce) (9ème résolution)**

Il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux de la Société pour des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci.

- **Informations visées à l'article L.225-37-3-I-6° du Code de commerce pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire (9ème résolution)**

Conformément à l'article L.225-37-3-I-6°, le tableau ci-dessous présente pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire et au titre de l'exercice 2019, les ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ces dirigeants et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux :

<sup>5</sup> Il est rappelé que Mme Françoise Leroy a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 6 décembre 2019.

<b>Mandataire social</b>	<b>Ratio (exercice 2019) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)</b>	<b>Ratio (exercice 2019) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)</b>
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,1	1,2
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,2	2,5
M. Francis Albertinelli, Membre du Directoire	5,0	5,8
M. Frédéric Larroumets, Membre du Directoire	2,2	2,5
M. Jean-Claude Le Lan Junior, Membre du Directoire	1,0	1,2

- **Informations visées à l'article L.225-37-3-I-7° et 8° du Code de commerce (9ème résolution)**

Conformément à l'article L.225-37-3-I-7° du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés à la section 2.2.8 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au cours des exercices 2015 à 2019 :

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
<b>1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires aux membres du Conseil de Surveillance (art. L.225-83 du Code de commerce) et répartie par le Conseil de Surveillance</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
M. Bernard Thevenin, Vice-président	8.250 €	11.240 €	12.000 €	12.000 €	20.500 €
M. Nicolas Le Lan	N/A	N/A	9.000 €	12.000 €	18.000 €
M. Stéphane Cassagne	N/A	N/A	N/A	N/A	6.000 €
M. François Régis de Causans	N/A	16.820 €	12.000 €	12.000 €	23.000 €
Mme Florence Soule de Lafont	11.000 €	8.410 €	9.000 €	12.000 €	20.500 €
Mme Françoise Leroy <sup>6</sup>	N/A	N/A	6.000 €	9.000 €	12.000 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>2. Rémunération du Président du conseil de Surveillance (art. L.225-81 du Code de commerce)</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	69.996 €	69.996 €	69.996	96.000 €	96.000 €

<sup>6</sup> Il est rappelé que Mme Françoise Leroy a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 6 décembre 2019.

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
<b>3. Rémunération des membres du Directoire</b>					
M. Ronan Le Lan, Président					
– Rémunération fixe	130.008 €	130.008 €	143.336 €	160.008 €	160.008 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	99.247 €	N/A	N/A	457.600 €	N/A
– Régimes collectifs	18.960	32.502 €	40.393 €	36.072 €	35.789 €
M. Francis Albertinelli					
– Rémunération fixe	130.128 €	130.369 €	143.456 €	160.028 €	160.216 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	90.804 €	N/A	N/A	457.600 €	N/A
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	250.000 €
– Régimes collectifs	18.977 €	32.592 €	40.423 €	36.075 €	35.824 €
M. Frédéric Larroumets					
– Rémunération fixe	130.029 €	130.209 €	130.423 €	143.752 €	160.008 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	86.940 €	N/A	N/A	373.069 €	N/A
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	250.000 €	N/A
– Régimes collectifs	18.963 €	32.552 €	37.165 €	33.363 €	35.789 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior					
– Rémunération fixe	60.007 €	60.153 €	60.232 €	70.028 €	70.078 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	50.792 €	N/A	N/A	457.600 €	N/A
– Régimes collectifs	8.751 €	15.038 €	19.617 €	21.075 €	20.801 €
<b>4. Performances de la Société</b>					
Résultat net consolidé (M€)	49,7	95,2	91,7	144,5	215,0
Résultat net récurrent (M€)	38,0	40,3	49,9	58,7	71,1
ANR Hors droits/action (€)	20,6	26,7	32,0	39,9	55,8
<b>5. Rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société (fixe + variable + régime collectif) autres que dirigeants</b>					
Montant annuel	75.650 €	79.250 €	91.215 €	96.330 €	88.735 €
<b>6. Ratios RMO et RME</b>					
<b>Ratio RMO</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	0,9	0,9	0,8	1,0	1,1
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,0	2,1	2,0	2,0	2,2
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,0	2,1	2,0	2,0	5,0
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,0	2,1	1,8	4,4	2,2
M. Jean-Claude Le Lan Junior, membre du Directoire	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
<b>Ratio RME</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,2	1,0	0,9	1,2	1,2
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,6	2,4	2,3	2,4	2,5
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,6	2,4	2,3	2,4	5,8
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,6	2,4	2,1	5,2	2,5
M. Jean-Claude Le Lan Junior, membre du Directoire	1,2	1,1	1,0	1,1	1,2

Conformément à l'article L.225-37-3-I-8° du Code de commerce, il est précisé que la rémunération de chaque mandataire social de la Société au titre de l'exercice 2019 telle que présentée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise respecte la politique de rémunération de la Société adoptée pour ledit exercice.

La contribution aux performances à long terme de la Société est assurée par la recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération. Tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

### 12.1.3 Informations Complémentaires

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure en partie IV 4. Délégations de compétence en vigueur.

En 2019, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

- délégations octroyées par les Assemblées Générales Mixtes du 22 mars 2018 (16<sup>ème</sup> résolution) et du 21 mars 2019 (15<sup>ème</sup> résolution), relatives au rachat de ses actions par la Société,
- délégation octroyée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 (23<sup>ème</sup> résolution) pour les besoins de la mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions 2019 / 2020 / 2021.

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixées au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40). Les modalités de participation à l'Assemblée Générale figurent en annexe du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

L'ensemble des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, tels que précisés à l'article L.225-37-5 du Code de commerce, sont inclus dans le rapport de gestion du Directoire auquel le rapport sur le gouvernement d'entreprise renvoie.

Votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

## 12.2 Réunions du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni huit fois avec un taux de présence des administrateurs de 98 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

### ➤ Réunion du 15 janvier 2019 :

- Approbation des comptes au 31 Décembre 2018
- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Information sur l'attribution gratuite d'actions exercices 2015 / 2018
- Renouvellement du mandat des membres du Directoire et du Président
- Questions diverses

### ➤ Réunion du 21 février 2019 :

- Approbation du refinancement partiel du projet de Fleury-Mérogis

### ➤ Réunion du 9 avril 2019 :

- Présentation des résultats de l'audit du système informatique et des tests d'intrusion
- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Projet d'attribution gratuite d'actions exercices 2019 /2021
- Garantie autonome d'Argan en substitution d'un séquestre, d'un montant de 2,3 M€, donné en date du 21 décembre 2016 au crédit bailleur finançant l'acquisition d'une messagerie
- Autorisation donnée de conclure un prêt hypothécaire de 32 M€
- Autorisation donnée au Directoire de conclure un bail authentique en état futur d'achèvement d'une durée ferme de 15 ans
- Questions diverses

### ➤ Réunion du 18 juin 2019 :

- Projet d'acquisition d'un portefeuille de 22 entrepôts logistiques loués au groupe Carrefour

### ➤ Réunion du 9 juillet 2019 :

- Approbation des comptes au 30 Juin 2019
- Projet d'acquisition d'un portefeuille de 22 entrepôts logistiques loués au groupe Carrefour
- Projet d'attribution gratuite d'actions exercice 2019 / 2021

- Questions diverses

### ➤ Réunion du 30 août 2019 :

- Assemblée Générale mixte des actionnaires du 15 octobre 2019

### ➤ Réunion du 16 octobre 2019 :

- Point sur la gouvernance de la Société
- Point sur l'acquisition « Cargo » et sur le refinancement du contrat de crédit conclu en date du 10 juillet 2019 avec J.P. Morgan Securities Plc et J.P. Morgan Europe Limited

### ➤ Réunion du 10 décembre 2019 :

- Présentation du budget 2020 par le Directoire
- Rapport d'activité du Directoire
- Point sur le refinancement du contrat de crédit conclu en date du 10 juillet 2019 avec J.P. Morgan Securities Plc et J.P. Morgan Europe Limited
- Proposition d'amendement du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance
- Sujets divers

## 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 Partie IV 2.1.2.

### *12.3.2 Publication des informations prévues par l'article L 225-100-1 du Code de commerce*

Chacune des informations prévues par l'article L 225-100-1 du Code de commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui est lui-même accessible sur le site de la société ARGAN ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)).

### 13 Tables de concordance

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129		
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
<b>Annexe 1</b>		
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
1.1	Identité des personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.1., page 216
1.2	Déclaration des personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.2, page 216
1.3	Déclaration d'experts	Partie I, Section 6, Sous-section 6.3, pages 55-58 Partie IV, section 10, pages 214-215
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	Partie I, Section 6, Sous-section 6.3, pages 55-58 Partie IV, section 10, pages 214-215
1.5	Déclaration relative au dépôt du Document d'Enregistrement Universel	Encart AMF, page 1
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, paragraphes 11.2.1 et 11.2.2, page 217
2.2	Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	N/A
3.	FACTEURS DE RISQUE	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2, pages 92 et suivantes
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.1, page 198
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement de l'émetteur et son identifiant d'entité juridique (LEI).	Partie IV, Section 1, Sous-sections 1.2 et 1.5, page 198
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.3, page 198
4.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur, la législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social, site web avec un avertissement	Partie IV, Section 1, Sous-sections 1.4 et 1.6, page 198
5.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5.1	Principales activités	Partie I, Section 5 - Sous-section 5.1, pages 11-12
5.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 12-18
5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.2 et 2.1.3, pages 65-66 et sous-sections 2.2.1 et 2.2.2, page 71. Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 91-92

5.4	Stratégie et objectifs	Partie I, Section 5, Sous-section 5.3 page 20 et Sous-sections 5.1.2 et 5.1.3, pages 91-92
5.5	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	N/A
5.6	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2.4, page 16 Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.3, page 97
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés par l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.1 et 2.1.2, pages 64-66
5.7.2	Principaux investissements en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique et leur méthode de financement	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.3 et 2.1.4, page 66 Pour les engagements fermes : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 91-92
5.7.3	Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.5, page 66 et 2.2.8, page 74 Partie III, Section 1, Annexes aux comptes consolidés, page 139
5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Partie I, Section 7, pages 60-62
6	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
6.1	Description sommaire du Groupe	Partie I, Section 8, page 63
6.2	Liste des filiales importantes	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8, page 74
7.	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Exposé de l'activité pour les périodes présentées	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1 et 2.2, pages 64-74
7.1.2	Indications sur l'évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et de développement	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4, page 66 et Sous-section 2.2.3, page 71 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 91-92
7.2	Résultats d'exploitation	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1 et 2.2, pages 64-74
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur,	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 65-66
7.2.2	Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net ou des produits nets	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 65-66
8.	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
8.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur	Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, page 64 Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, pages 66-70 Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau de variation des capitaux propres consolidés, page 125 Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2, page 203

8.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau des flux de trésorerie consolidés, page 124
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 65-66
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	N/A
8.5	Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 91-92
9.	<b>ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	
9.1	Description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mention de toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	Partie I, Section 5, Sous-section 5.4, pages 20-30 Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2, pages 65-66
10.	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
10.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du Document d'Enregistrement Universel Changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 12-19 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 91
10.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influencer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 12-19 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 91
11.	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	Non renseignée car N/A
12.	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 75 et Sous-section 3.2.1, pages 79-81
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 76 et Sous-section 3.2.1, page 82
13.	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	
13.1	Montant de la rémunération versée avantages en nature	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 89 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, pages 226-235
13.2	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 IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, pages 226-235
14.	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	

14.1	Date d'expiration des mandats actuels	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 75 et Sous-section 3.2.1, pages 79-81
14.2	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	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 76 et Sous-section 3.2.1, page 82
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.4, pages 85-86 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.3, pages 224-225
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernance d'entreprise applicable	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.3, pages 84-85 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.3, page 223
14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités	Partie II, Section 1, Sous-section 1.3, page 64 Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.1, pages 79-82 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.1, pages 219-220
15.	<b>SALARIES</b>	
15.1	Nombre de salariés	Partie I, Section 7, Sous-section 7.1, page 60 Partie II, Section 4, pages 90-91
15.2	Participations et stock options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, pages 90-91
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, pages 90-91
16.	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 103
16.2	Existence de droits de vote différents	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article Quorum-vote, page 202
16.3	Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.1, page 220
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Partie IV, Section 6, pages 212-213
17.	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	
17.1	Détail des transactions avec des parties liées	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, pages 195-196 Partie IV, Section 8, pages 213-214
18.	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Partie III, pages 121-197
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	Partie III, pages 121-197
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A
18.1.5	Les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Partie III, pages 121-197
18.1.6	États financiers consolidés	Partie III, pages 121-163
18.1.7	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3, page 218
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A

18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	
18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant	Partie III, pages 159 et 190
18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel ont été auditées par les contrôleurs légaux.	Partie III, pages 159 et 190
18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le Document d'Enregistrement Universel ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	Partie III, pages 159 et 190
18.4	Informations financières pro forma	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3, Page 105
18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3, Page 105
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
18.6.1	Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.6, page 101 Partie IV, Section 9, page 214
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 91
19.	<b>INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b>	
19.1	Capital social	
19.1.1	Montant du capital émis et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, page 64 Partie II, Section 6, Sous-section 6.1, page 102 Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2, pages 203-205
19.1.2	Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	N/A
19.1.3	Nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des 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 103
19.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	N/A

19.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	N/A
19.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1, page 102 Partie IV, Section 1, Sous-section 1.7, page 198-201
19.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.7, page 198-201 et Sous-section 2.1, pages 201-203
19.2.1	Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.2, page 198 et Section 2, Sous-section 2.1.1, page 201
19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.3, page 205
19.2.3	Toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	Partie II, Section 6.5, pages 105-106
<b>20.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	
20.1	Résumer chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie	N/A
<b>21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	
21.1	Déclaration indiquant que les documents suivants peuvent être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés	Partie IV, Section 11, Sous-sections 11.3 et 11.4-, page 218
<b>ANNEXE 2</b>		
<b>1.</b>	<b>INFORMATIONS À FOURNIR CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
1.1	L'émetteur doit fournir les informations requises conformément aux obligations d'information applicables au Document d'Enregistrement Universel pour les titres de capital établies à l'annexe 1.	Cf Annexe 1
1.2	Si le Document d'Enregistrement Universel a été déposé et publié sans approbation préalable, le point 1.5, de l'annexe 1 est remplacé par une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le Document d'Enregistrement Universel peut	Encart figurant à la page 1 du présent Document d'Enregistrement Universel

	<p>être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des marchés Financiers ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.</p>	
--	--	--

La table de concordance ci-après permet d'identifier informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

<b>Tableau de concordance « Rapport financier annuel » / « Document d'Enregistrement Universel »</b>		
<b>Informations requises par le rapport financier annuel</b>	<b>Document d'Enregistrement Universel</b>	
<b>Rubriques</b>	<b>Partie</b>	<b>Section/Paragraphe</b>
1. Comptes annuels	III	Section 2, page 164
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 121
3. Rapport de gestion	II	Page 64
Informations mentionnées à l'article 225-100-1 du Code de Commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 64 à 120
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	II	Section 6, Sous-section 6.5, page 105
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	IV	Section 4, pages 206-207
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	IV	Section 11, Sous-section 11.1, page 216
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	III	Section 1, page 159 Section 2, page 190
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 11, Sous-section 11.2, page 218
7. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	IV	Section 12.1, page 219

