



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 29.616.448 euros
Siège social : 10 Rue Beffroy 92 200 Neuilly
RCS Nanterre B 393 430 608

Rapport du Directoire sur les projets de résolutions à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017

Nous vous avons convoqués en assemblée générale extraordinaire, afin de soumettre à votre approbation quatre résolutions à titre extraordinaire qui s'inscrivent dans le cadre de l'acquisition par la Société auprès de la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts d'une surface totale d'environ 45.400 m² situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) pour une valeur d'apport totale de 40.000.000 d'euros.

Cette opération serait réalisée par voie d'un apport en nature des immeubles par GERILOGISTIC à ARGAN conformément à l'article L.225-147 du Code de commerce (l'« **Apport** ») et requière en conséquence votre approbation.

Il est rappelé que par ordonnance du 18 octobre 2017, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a nommé, conformément à l'article L.225-147 du Code de commerce et aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, Monsieur Olivier PERONNET, commissaire aux comptes, Associé du cabinet Finexsi et Madame Dominique Mahias, commissaire aux comptes, Associée du cabinet Kling en qualité de commissaires aux apports avec pour missions (i) d'apprécier la valeur de l'Apport, (ii) d'émettre un avis sur la rémunération par ARGAN de l'Apport afin d'apprécier l'équité du rapport d'échange et (iii) d'établir les rapports requis à l'attention de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ARGAN.

Dans ce contexte, nous sollicitons de votre part (i) l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération, (ii) l'approbation de l'augmentation du capital de la Société en rémunération de l'Apport et (iii) la constatation de la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital de la Société en résultant ainsi que l'approbation de la modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts de la Société.

Vous trouverez en conséquence ci-après **(I)** des indications utiles sur les motifs et termes et conditions de l'opération d'Apport et de l'augmentation du capital proposée, **(II)** la présentation des résolutions soumises à votre approbation et **(III)** des indications utiles sur la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours.

I. MOTIFS ET TERMES ET CONDITIONS DE L'OPERATION D'APPORT

Le portefeuille d'ARGAN est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM dont 59% sont situées en Ile de France. Cette opération permettrait à ARGAN de conforter sa présence en Ile de France en s'implantant dans la zone d'activités logistiques de Moissy et s'inscrirait parfaitement dans sa stratégie au regard de son plan de développement.

L'opération permettrait également à ARGAN de diversifier encore sa clientèle, avec un locataire de premier plan, à savoir SNCF Mobilités, qui est encore engagée pour une durée résiduelle de 8 ans et 7 mois au titre des baux, dont une période ferme courant jusqu'au 31 décembre 2024.

L'opération devrait par ailleurs faire baisser le ratio LTV d'ARGAN, l'acquisition des immeubles étant réalisée au travers d'un apport en nature et donc sans nécessité de recourir à un financement externe. Pour rappel, le ratio LTV s'établissait à 60,6 % au 30 juin 2017.

L'opération augmenterait en outre le flottant qui passerait de 40,99% du capital social d'ARGAN¹ préalablement à l'émission des actions nouvelles en rémunération de l'Apport à 45,94% après ladite émission, ce qui devrait en principe avoir un effet positif sur la liquidité des actions ARGAN à moyen terme. Les membres de la famille LE LAN, agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce, détiendraient conjointement environ 54,06% du capital et des droits de vote d'ARGAN après réalisation de l'opération (contre 59,01% au 30 juin 2017).

Une description des immeubles objet de l'Apport figure en annexe 1 du traité d'Apport.

Il rappelle que l'opération est conditionnée à la réalisation, au plus tard le 13 décembre 2017, des conditions suspensives suivantes ou, le cas échéant, à leur renonciation par la partie au traité d'Apport au bénéfice de laquelle elles sont stipulées :

- (i) renonciation du titulaire du droit de préemption urbain à son droit sur les immeubles objet de l'Apport ;
- (ii) réception par ARGAN d'un état hypothécaire (hors formalités) portant sur les immeubles objet de l'Apport, de moins de 30 jours, à la date de votre assemblée et ne révélant aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, aucune inscription, autres que celles pour lesquelles aura été fourni par GERILOGISTIC à ARGAN :

soit :

- a) la copie de l'accord de mainlevée des créanciers inscrits contre remboursement, emportant également renonciation contre remboursement à la Cession Dailly visée à l'Article 6.6. du traité d'Apport, et
- b) une attestation du notaire de GERILOGISTIC confirmant qu'elle détient les fonds nécessaires au remboursement des créanciers inscrits et au paiement des frais de mainlevée et qu'elle a reçu instruction irrévocable de procéder au remboursement des créanciers inscrits après approbation de l'Apport par votre assemblée et à la régularisation de l'acte de mainlevée ;

soit :

- une copie d'un acte de mainlevée pure et simple des inscriptions hypothécaires et une attestation des créanciers confirmant la renonciation à la cession Dailly visée à l'Article 6.6 du traité d'Apport ;
- (iii) réception par ARGAN, au plus tard le 22 novembre 2017, des deux rapports des commissaires aux apports respectivement sur la valeur de l'Apport et sur la rémunération par Argan de l'Apport ;
- (iv) absence à la veille de la date de votre assemblée (i) d'un sinistre affectant durablement au moins vingt pour cent (20 %) de la surface utile de l'un et/ou l'autre des immeubles apportés et/ou (ii) d'un événement empêchant durablement l'exploitation par le locataire de l'un et/ou l'autre des immeubles apportés ; et
- (v) approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par votre assemblée.

Sur la base d'un capital social d'ARGAN composé de 14.808.224 actions, un actionnaire détenant 1% du capital d'ARGAN préalablement à l'émission des 1.355.932 actions ARGAN en rémunération de l'Apport, verrait sa participation passer à environ 0,92% après ladite émission.

¹ Sur la base d'un capital social composé de 14.808.224 actions au 30 juin 2017.

Sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2017, la quote-part des capitaux propres par action s'élevant à 29,5 euros préalablement à l'émission des 1.355.932 actions ARGAN en rémunération de l'Apport, serait la même après ladite émission sur une base non diluée (et passerait à 29,4 euros sur une base diluée²).

GERILOGISTC n'a pas vocation à rester actionnaire d'ARGAN et a conclu le 26 octobre 2017 un contrat de vente à terme portant sur la cession d'une partie des actions ARGAN qu'elle doit recevoir en rémunération de l'Apport. Banque Degroof Petercam SA a procédé le 26 octobre 2017 à une opération de marché sur lesdites actions. Ces opérations ont été conclues, entre autres, sous condition de l'approbation de l'Apport par votre assemblée et de l'émission et de l'admission aux négociations des actions nouvelles émises en rémunération de l'Apport.

II. PRESENTATION DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1^{ère} résolution - Approbation de l'Apport

Par cette première résolution, nous vous proposons d'approuver l'Apport sur la base des documents mis à votre disposition et en particulier les rapports des commissaires aux apports et le traité d'apport conclu le 26 octobre 2017 (le « **Traité d'Apport** ») aux termes duquel la société GERILOGISTIC fait apport à la Société de deux immeubles à usage d'entrepôts (l'« **Apport** ») situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) (Parc d'activités Moissy Sud), sous réserve notamment de l'approbation par votre assemblée dudit Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération.

Ainsi, il vous sera demandé :

- de prendre acte que (i) la valeur globale de l'Apport s'élève à 40.000.000 euros et (ii) l'Apport serait rémunéré par l'attribution à la société GERILOGISTIC de 1.355.932 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de deux (2) euros chacune, intégralement libérées, à émettre par la Société au prix unitaire de 29,50 euros, à titre d'augmentation de son capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros donnant lieu à une prime d'apport de 37.288.136 euros ; et
- d'approuver purement et simplement, conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-147, (i) le Traité d'Apport en toutes ses clauses, dispositions, conditions et annexes, (ii) l'évaluation de l'Apport et (iii) les modalités et le montant de la rémunération de l'Apport.

2^{ème} résolution - Augmentation du capital de la Société en rémunération de l'Apport

Par cette deuxième résolution, et sous réserve de l'adoption de la première résolution, il vous sera demandé de constater la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées dans le Traité d'Apport et en conséquence de constater la réalisation définitive de l'Apport.

En conséquence, nous vous demanderons de décider :

- d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de deux (2) euros chacune intégralement libérées, émises en rémunération de l'Apport qui aura été approuvé aux termes de la première résolution et attribuées en totalité à la société GERILOGISTIC ;
- que la différence entre la valeur de l'Apport (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération de l'Apport (soit 2.711.864 euros) constituera une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros (la « Prime d'Apport ») qui sera inscrite au passif du bilan de la Société à un compte spécial intitulé « *Prime d'apport* » sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, anciens et nouveaux de la Société ;

² En tenant compte de l'émission de la totalité des 63.595 actions pouvant être émises au titre des plans d'attribution gratuite d'actions en cours au 26 octobre 2017.

- que les actions nouvelles émises par la Société en rémunération de l'Apport porteront jouissance courante à la date de leur émission, seront assimilées aux actions existantes et jouiront des mêmes droits que les actions ordinaires émises antérieurement. Ces actions nouvelles ouvriront droit à toute distribution de quelque nature que ce soit qui serait décidée postérieurement à leur émission et en particulier au titre de l'exercice devant se clôturer le 31 décembre 2017 et feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris ;

- que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, afin d'imputer sur la Prime d'Apport (i) l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par ledit Apport et l'augmentation de capital en résultant, (ii) le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale afin de porter cette dernière au dixième du nouveau capital résultant de la réalisation dudit Apport et (iii) le montant nécessaire à la reconstitution de toutes réserves ou provisions réglementées.

3^{ème} résolution - Constatation de la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital de la Société en résultant et modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts

Sous réserve de l'adoption des première et deuxième résolutions, il vous sera demandé de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 2.711.864 euros, le portant ainsi de 29.616.448 euros à 32.328.312 euros divisé en 16.164.156 actions.

Ainsi, nous vous demanderons de décider en conséquence d'ajouter le paragraphe numéroté 22 rédigé ainsi qu'il suit à la fin de l'article 6 « *Formation du Capital* » des statuts :

« 22. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a 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 de 2.711.864 euros par 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. »

Nous vous demanderons également de décider de modifier l'article 7 « *Capital Social* » des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE-DEUX MILLIONS TROIS CENT VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS (32.328.312€).

Il est divisé en SEIZE MILLIONS CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE CENT CINQUANTE-SIX (16.164.156) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement. »

Enfin, nous vous demanderons de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, à l'effet de poursuivre la réalisation matérielle des opérations d'apport et, en conséquence, établir tous actes complémentaires, confirmatifs ou rectificatifs, remplir et faire toutes déclarations, accomplir toutes formalités auprès des administrations concernées, procéder à toutes modifications ou significations, signer toutes pièces, actes et documents, élire domicile, notamment pour demander l'admission des actions ainsi créées aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris et plus généralement faire tout le nécessaire.

4^{ème} résolution - Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

En tant que de besoin, nous vous demanderons de donner tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de votre assemblée pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

III. MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE EN COURS

Sur les trois premiers trimestres de 2017, la croissance des revenus locatifs a été de +12% à 55,4 millions d'euros.

Quatre livraisons ont eu lieu depuis le 1^{er} janvier 2017 :

- la première à Chanteloup-les-Vignes (78) d'une surface de 15 500 m² extensible à 20 000 m² louée pour 12 ans fermes au profit du groupe DGF, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche ;
- la deuxième à Amblainville (60), suite à une extension de 11.500 m² portant ainsi la surface de la plateforme logistique louée à Celio de 31.000 m² à 42.500 m². A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes ;
- la troisième à Cergy-Pontoise (95), suite à une extension de 18.000 m² de la plateforme dont 12 000 m² sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à Djeco, créateur français de jouets en bois et jeux intelligents ; et
- la quatrième à Athis-Mons (91), d'une surface de 11.000 m², extensibles à 14.500 m², louée pour 12 ans fermes au profit du groupe Auchan.

La Société a également fait plusieurs acquisitions :

- la première en juin d'une plateforme de 55.600 m² située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à Leader Price, filiale du groupe Casino.
- la deuxième en novembre d'un ensemble de plateformes représentant une surface de 65.000 m² et comprenant deux messageries louées à Géodis, quatre entrepôts loués à Davigel, un entrepôt-atelier loué à MCL et un entrepôt loué à Pomona.

Après ces opérations, le patrimoine locatif de la Société s'élève ainsi à 1.550.000 m², avec un taux d'occupation de 99%.

Enfin, la Société et son partenaire Gazeley ont annoncé le 5 octobre 2017 la signature d'un accord avec Conforama pour la construction d'une plateforme logistique de près de 180.000 m² à Tournan-en-Brie.

Concernant le financement de la Société, deux emprunts obligataires ont été réalisés au premier semestre : le premier (en février 2017) pour un montant de 25 millions d'euros au taux de 2,65% l'an sur 5 ans et le second (en juillet 2017) pour un montant de 130 millions d'euros, au taux de 3,25% sur 6 ans.

L'ensemble des informations utiles concernant la marche des affaires d'ARGAN depuis le début de l'exercice en cours figure sur le site Internet de la Société (<http://www.argan.fr>) et notamment dans (i) la section 2.1.4 « Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2016 » du document de référence 2016 d'ARGAN déposé le 7 avril 2017 sous le numéro D.17-0348 auprès de l'Autorité des marchés financiers, (ii) le rapport financier semestriel d'ARGAN au 30 juin 2017, (iii) la présentation des résultats au 30 juin 2017 et (iv) l'ensemble des communiqués de presse publiés par la Société depuis le début de l'exercice.

Si les propositions du Directoire vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises.

Le Directoire