AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Neuilly sur Seine – 13 décembre 2017

Sommaire

- **Introduction de la séance**
- **Présentation à l'assemblée générale du rapport du Directoire sur l'opération d'apport en nature des deux entrepôts**
  - *Présentation des deux actifs*
  - *Termes et conditions de l'apport*
- **Présentation à l'assemblée générale des Rapports des Commissaires aux Apports**
  - *Sur la rémunération des apports*
  - *Sur la valeur des apports*
- **Dialogue avec les actionnaires**
- **Vote des résolutions**

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

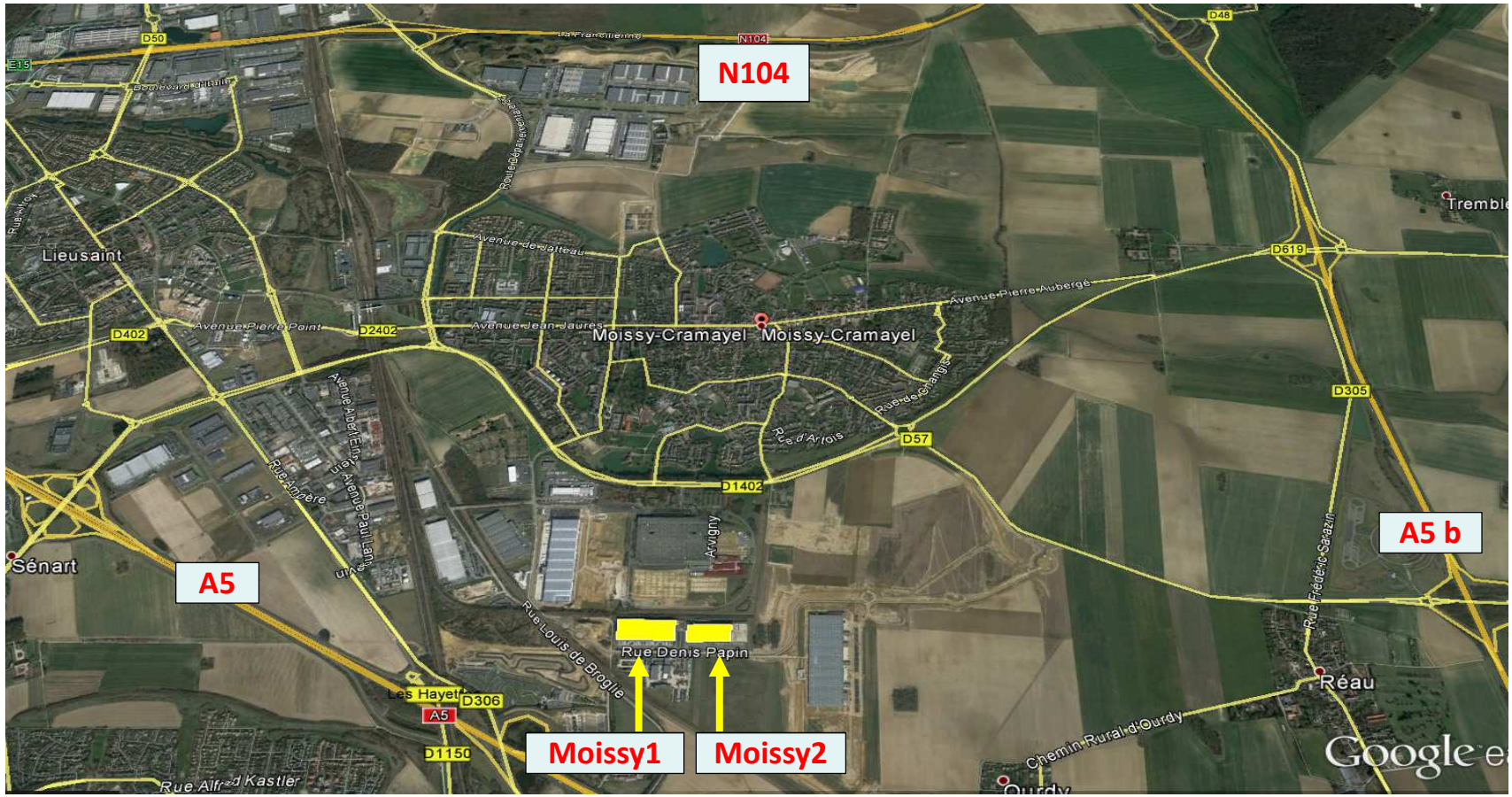
CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

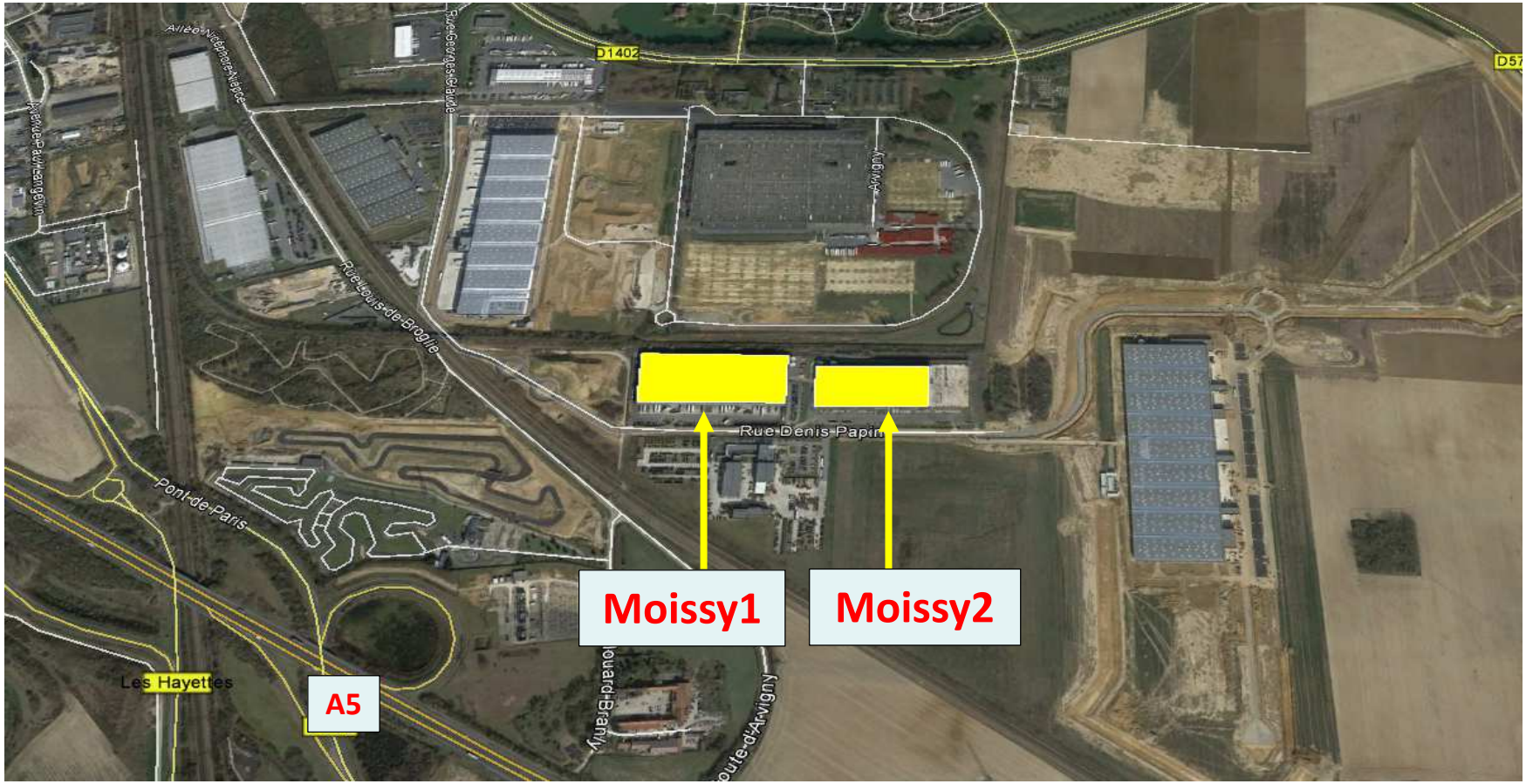
Présentation des deux actifs

Deux entrepôts situés à Moissy Cramayel (77)



Les deux actifs représentent une surface totale de 45.400 m² et sont situés dans le parc d'activités de Moissy Sud, au sein du parc logistique de l'A5 Sénart Grand paris Sud, à Moissy Cramayel (77), à proximité des dessertes autoroutières de l'A5 (3 km), de l'A6 (16 km) et de la N104 5(5 km).

Deux entrepôts situés à Moissy Cramayel (77)



Cette zone d'activités est une zone dynamique, encore en développement. Les investisseurs déjà présents sur la zone sont notamment Prologis, Sofade, AG Real estate… avec des locataires comme C Discount, Sarenza, Leroy Merlin, Action ou Auto distribution.

Présentation des deux actifs

Caractéristiques principales Moissy 1 :

- 25.600 m² sur 4 cellules
- Année de construction : 1992
- Structure béton
- Bardage double peau
- Résistance dallage : 5 T/m²
- Hauteur libre : 11 mètres
- 24 portes à quai
- Chauffage par aérothermes eau chaude
- Bureaux climatisés
- Embranché fer
- Entièrement loué à SNCF Mobilités
- Fin de durée ferme du bail : 31/12/24

SNCF Mobilités est locataire des deux entrepôts depuis 2006.

Des avenants aux baux ont été signés le 1er mai 2015 pour une nouvelle durée de 11 ans.

Les deux entrepôts sont dédiés au stockage et à la gestion du parc de pièces détachées de l'ensemble des TGV de la SNCF.

Présentation des deux actifs

Caractéristiques principales Moissy 2 :

- 19.800 m² sur 4 cellules
- Année de construction : 2006 + extension 1 cellule en 2017
- Structure béton
- Bardage double peau
- Résistance dallage : 5 T/m²
- Hauteur libre : 11 mètres
- 28 portes à quai
- Chauffage par aérothermes eau chaude
- Bureaux climatisés
- Embranché fer
- Entièrement loué à SNCF Mobilités
- Fin de durée ferme du bail : 31/12/24

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Termes et conditions de l'apport

Termes et conditions de l'apport

Société apporteuse :

Gerilogistic SA. Il n'existe aucun lien en capital, ni de mandataires sociaux communs entre Gerilogistic et Argan.

Valeur de l'apport :

Les parties sont convenues d'évaluer l'apport à 40 M€. Une expertise de CBRE à 40,46 M€ en date du 12 octobre 2017 appuie cette évaluation.

Nombre d'actions à émettre en rémunération de l'apport :

L'apport sera rémunéré par l'attribution à Gerilogistic de 1.355.932 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 2 €, à émettre par Argan au prix unitaire de 29,50 €, correspondant à l'ANR triple net EPRA Hors droits du 30 juin 2017.

L'opération générera une augmentation de capital d'un montant de 2.711.864 € et une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 €.

Les actions nouvelles porteront jouissance à la date de leur émission et bénéficieront des mêmes droits que les actions existantes.

Capital social après opération :

Le capital social d'Argan sera porté de 29.616.448 € à 32.328.312 €, divisé en 16.164.156 actions.

Les actions émises représenteront environ 8,4% du capital social après l'opération.

ARGAN
Joueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Principaux avantages pour ARGAN

Croissance du patrimoine :

L'augmentation de la valeur du patrimoine de 40 M€ représente un accroissement d'environ 3,9% par rapport à décembre 2016.

Entrée d'un nouveau locataire de qualité avec la SNCF.

Baisse de la LTV :

L'absence de dette sur l'actif apporté génère une baisse de la LTV nette d'environ 2%.

Augmentation de la liquidité :

La création de 1.355.932 actions nouvelles augmente la taille du flottant de 41% à 46%.

La revente dans le marché de 1.200.000 actions par l'apporteur augmente également le nombre d'investisseurs présents dans le flottant.

Economie sur les frais de mutation :

L'apport bénéficie d'une fiscalité de droits d'enregistrement réduits permettant d'économiser de l'ordre de 2,8 M€,

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Présentation des rapports des Commissaires aux Apports

Présentation des rapports des Commissaires aux apports

Synthèse du Rapport des Commissaires aux apports sur la rémunération des apports

La rémunération proposée a été librement négociée entre parties indépendantes (ARGAN et GERILOGISTIC), et résulte de la comparaison de valeurs relatives jugées pertinentes déterminées sur des bases homogènes assurant les termes d'une comparaison cohérente.

Elle fait apparaitre une décote de 22% sur le cours de bourse d'ARGAN par rapport au CMPV 3 mois au 15 novembre 2017. Cette référence doit, cependant, être relativisée compte tenu (i) des faibles volumes échangés sur le marché, et (ii) de l'importance de la prime sur ANR extériorisée par le cours de bourse dans un contexte de développement continu de la société.

On doit d'ailleurs observer que la présente opération d'apport participe précisément au développement attendu que semble anticiper le cours de bourse, ainsi qu'à l'atteinte des objectifs du plan stratégique de la société, sans dilution significative du résultat net par action.

Par conséquent, à l'issue de nos travaux, et compte tenu des avantages procurés par l'apport, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause le caractère équitable de la rémunération proposée.

Conclusion

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport conduisant à émettre 1.355.932 actions nouvelles de la société ARGAN, présente un caractère équitable.

Paris , le 22 novembre 2017
Les commissaires aux apports

DIDIER KLING & ASSOCIES

FINEXSI EXPERT & CONSEIL FINANCIER

Présentation des rapports des Commissaires aux apports

Synthèse du Rapport des Commissaires aux apports sur la valeur des apports

Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 40.000.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, majorée de la prime d'émission.

Paris , le 22 novembre 2017
Les commissaires aux apports

DIDIER KLING & ASSOCIES

FINEXSI EXPERT & CONSEIL FINANCIER

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Questions des Actionnaires

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Vote des résolutions

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

- **1ère résolution**
  - *Approbation de l'apport en nature par la société Gerilogistic de deux entrepôts situés à Moissy Cramayel (77), de son évaluation et de sa rémunération*
    - La valeur globale de l'apport s'élève à 40.000.000 €
    - L'apport est rémunéré par la création de 1.355.932 actions nouvelles d'une valeur nominal de 2 €, à émettre par la Société au prix unitaire de 29,50 €

- **2ème résolution**
  - *Réalisation définitive de l'apport en nature*
    - Augmentation de capital d'un montant nominal de 2.711.864 €
    - Constitution d'une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 €, correspondant à la différence entre la valeur de l'apport de 40.000.000 € et la valeur nominale des actions attribuées pour 2.711.864 €

- **3ème résolution**
  - *Modification consécutive des statuts*
    - Le capital social est porté de 29.616.448 € à 32.328.312 €
    - Il est divisé en 16.164.156 actions, de deux euros de valeur nominale chacune

- **4ème résolution**
  - *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²

DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN

Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Fin de séance