

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2017



Société Anonyme au capital de 32.367.502 euros Siège social : 21, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine 393 430 608 RCS Nanterre

## DOCUMENT DE REFERENCE & RAPPORT FINANCIER 2017



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2018, conformément à l'article 212-13 de son règlement général.

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

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

- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2016 : 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 7 avril 2017, sous le numéro D.17-0348
- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2015 : 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 22 avril 2016, sous le numéro D.16-0389.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège d'ARGAN, 21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine, sur le site internet d'ARGAN (http://www.argan.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (http://www.amf-france.org).

## Table des matières

PF	REMIE	RE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE	6
1.	Nos	points forts	6
2.	Direc	tion et contrôle	6
3.	Chiff	res-clés financiers 2017	7
	3.1. Bi	ilan consolidé résumé :	7
	3.2 Co	mpte de résultat consolidé résumé :	7
	3.3. To	ableau des flux de trésorerie consolidé résumé :	8
	3.4. E	volution du cours de bourse depuis la cotation (25 Juin 2007) :	8
	3.5. E	volution du cours de bourse et de l'ANR hors droit :	9
	3.6. E	volution de l'ANR par action :	0
4.	Chiff	res-clés du patrimoine 1	1
5.	Pano	rama des activités du Groupe et des marchés1	2
	5.1 L'c	activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe1	2
	5.2 Le	marché du Groupe1	3
	5.3 Sti	ratégie du Groupe2	12
	5.4 Ré	glementation applicable aux activités du Groupe2	1
6.	Patri	moine3	0
	6.1 Le	s actifs au 31 décembre 20173	0
	6.2 Pr	ésentation chronologique des immeubles3	16
	6.3 Ex	pertises5	1
7.	Infor	mations Loi « Grenelle 2 » 5	6
	7.1 Inj	formations sociales :5	6
	7.2 Inf	formations environnementales :5	6
8.	Orga	nisation juridique 6	3
DI	EUXIE	ME PARTIE: INFORMATIONS FINANCIERES - RAPPORT DE GESTION6	4
1.	Faits	marquants de l'exercice 2017 6	4
	1.1	Variation du capital social6	<b>3</b> 4
	1.2	Membres du Directoire6	<b>3</b> 4
	1.3	Membres du Conseil de Surveillance6	<b>3</b> 4
2.	Résu	Itats des activités 6	4
	2.1	Résultats consolidés du Groupe ARGAN6	<b>3</b> 4
	2.2 Ré	ésultats sociaux de la société ARGAN7	'O
3.	Gouv	vernement d'entreprise7	4
	3.1 Di	rectoire	'4
	3.2 Ca	onseil de Surveillance	7

	3.3 Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux	84
4.	Salariés et environnement	89
	4.1 Informations sociales	89
	4.2 Informations environnementales	90
5.	Perspectives et gestion des risques	90
	5.1 Perspectives	90
	5.2 Facteurs de risques et assurances	91
6.	Capital et actionnariat du Groupe	99
	6.1 Informations relatives au capital	99
	6.2 Actionnariat du Groupe	. 100
	6.3 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	. 101
	6.4 Opérations afférentes aux titres de la Société	. 102
	6.5 Informations diverses	. 102
7.	Assemblée Générale du 22 Mars 2018	104
	7.1 Ordre du Jour	. 104
	7.2 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	. 105
	7.3 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire	. 1 <b>0</b> 9
TR	ROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES	111
1.	COMPTES CONSOLIDES 2017	111
2.	COMPTES SOCIAUX 2017	156
3.	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	185
QI	UATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	186
1.	Informations à caractère général	186
	1.1 Dénomination sociale	
	1.2 Lieu et numéro d'identification unique	. 186
	1.3 Date de constitution et durée	. 186
	1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable	. 186
	1.5 Historique du capital de la Société	. 186
2.	Capital social et statuts	188
	2.1. Statuts	. 188
	2.2 Capital social	. 190
3.	Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)	193
4.	Délégations de compétence en vigueur	194
5.	Nantissements – Hypothèques	196
6.	Pacte d'actionnaires	200
7.	Organigramme du Groupe	200

8. Op	érations avec des apparentés	200
9. Pro	océdure judiciaire et arbitrage	201
10.	Expertise	201
11. Pe	rsonnes responsables – Accès à l'information financière	203
11.1	Responsables de l'information financière	203
11.2	Contrôleurs légaux des Comptes	204
11.3	Calendrier de communication financière	205
11.4	Documents accessibles au public	206
12.	Conseil de Surveillance	206
12.1 Com	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Article L225-100 du Code nmerce)	
12.2	Réunions du Conseil de Surveillance	. 211
12.3	Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil de Surveillance	. 211
12.4	Contrôle interne et gestion des risques de la Société	. 213
12.5	Dispositions diverses	216
13.	Table de concordance	217



## LE MOT DU PRESIDENT

### Jean Claude LE LAN

Président Fondateur

ARGAN est la première 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 chaine de création de valeur, à savoir, l'identification des besoins de futurs clients, le développement, le financement, 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 puis pendant toute la durée du bail.

Notre développement a été rapide et maîtrisé. Parti d'une feuille blanche en 2000, le patrimoine atteint 1,6 million de m² en 2017, valorisé 1,3 milliard d'euros et générant des revenus locatifs annuels de 80 millions d'euros, avec un taux de rendement de 6,85%.

Les objectifs de notre plan 2016-2018 ayant été atteints et dépassés dès 2017, nous actualisons à la hausse les objectifs de 2018 - terme du plan - à savoir une valeur du patrimoine de 1,360 milliard d'euros, et un ANR /Action de 35€/HD en croissance de 70% au terme du plan.

Nous allons poursuivre cette croissance sur le même rythme au cours des prochaines années tout en demeurant sous la barre de 60% de ratio d'endettement et détenir ainsi un patrimoine de 2 milliards d'euros en 2022.

## PREMIERE PARTIE: PRESENTATION DU GROUPE

### 1. Nos points forts

- La société ARGAN maîtrise en interne la chaîne de création de valeur,
- Elle possède un positionnement optimal de développeur-investisseur lui donnant accès à des prix de revient promoteur,
- Elle applique une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables.
- Son management est assuré par l'actionnaire principal,
- Elle présente des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 6% des revenus locatifs,
- Elle détient un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 8,9 ans de moyenne d'âge (31 Décembre 2017),
- Elle présente un taux d'occupation de 99% (31 Décembre 2017),
- La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,2 ans (31 Décembre 2017),
- ➤ La plupart de ses locataires sont de grandes signatures,
- ➤ La typologie de ses locataires est équilibrée : 67% de chargeurs, 23% de logisticiens multi-clients et 10% de logisticiens mono-client,
- Elle distribue un dividende représentant environ 2,5% 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 54% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, et 46% de flottant (au 31 Décembre 2017), 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 6 membres dont 4 indépendants, à savoir :

- Jean-Claude LE LAN Président et actionnaire principal
- François-Régis DE CAUSANS Membre indépendant
- > Françoise LEROY Membre indépendant
- Florence SOULE de LAFONT Membre indépendant
- > Bernard THEVENIN Membre indépendant
- Nicolas LE LAN Membre

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 et du Directoire sont détaillées en Partie II.3 – Gouvernement d'entreprise.

## 3. Chiffres-clés financiers 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs d'actifs – M€ (hors droits)	1 256,0	1 022,5
Valeurs des réserves foncières – M€ (hors droits)	4,0	4,5
Loyers nets – M€	75,6	67,1
Résultat opérationnel courant – M€	68,5	61,4
Résultat net récurrent (*) – M€	48,7	40,3
Variation de juste valeur des immeubles – M€	37,0	46,3
Résultat net consolidé – M€	91,7	95,2
ANR triple net EPRA hors droit (de liquidation) - €/action	32,0	26,7
ANR triple net EPRA droits compris (de reconstitution) - €/action	36,2	30,0

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

## 3.1. Bilan consolidé résumé:

ACTIF (M€)	31/12/2017	31/12/2016	PASSIF (M€)	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations en cours	8,6	18,3	Fonds propres	517,7	386,2
Immeubles de placement	1 255,9	1 022,5	Exit tax	0	0
Autres actifs	54 ,6	36,8	Dettes financières	847,0	673,2
Trésorerie et équivalents	102,4	35,1	Autres dettes	56,8	53,3
TOTAL	1 421,5	1 112,7	TOTAL	1 421,5	1 112,7

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres consolidés s'élèvent à **517,7 M€**. L'ANR triple net EPRA hors droit ressort ainsi à 32 € par action.

## 3.2 Compte de résultat consolidé résumé :

En M€	2017	2016
Loyers nets	75,6	67,1
Charges d'exploitation	7,1	5,7
Résultat opérationnel courant	68,5	61,4
Variation de juste valeur	37,0	46,3
Résultat des cessions	7,3	10,6
Résultat opérationnel après variation de juste valeur et cessions	112,8	118,3
Charges financières nettes	- 21,0	-23,1
Impôts et autres charges financières	-0,1	0
Résultat net	91,7	95,2

Sur l'exercice 2017, les revenus locatifs nets d'Argan s'élèvent à 75,6 M€, en augmentation de 13% par rapport à 2016 (67,1 M€) et légèrement supérieurs à l'objectif communiqué de 75 M€.

L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'établit à 68,5 M€, en augmentation de 12% par rapport à 2016 (61,4 M€). Après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier (+ 37 M€ vs 46,3 M€ en 2016) et résultat des cessions (+ 7,3 M€ vs 10,6 M€ en 2016),

l'EBITDA ressort à 112,8 M€, en légère diminution de 5% du fait de la moindre augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.

Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'établit à 91,7 M€, en légère diminution de 4% pour les mêmes raisons.

Le résultat net récurrent (se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions) est de 48,7 M€, en hausse de 21%.

## 3.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé :

En M€	31/12/2017	31/12/2016
Variation de trésorerie liée à l'activité	87,6	49,6
Variation de trésorerie liée aux investissements	-173,6	15,4
Variation de trésorerie liée aux financements	153,2	-50,4
Variation de trésorerie nette	67,2	14,6
Trésorerie ouverture	35,1	20,6
Trésorerie clôture	102,4	35,1

Pour le détail des différents flux de trésorerie, se reporter à la Partie III. 1. Comptes consolidés, tableau des flux de trésorerie.

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

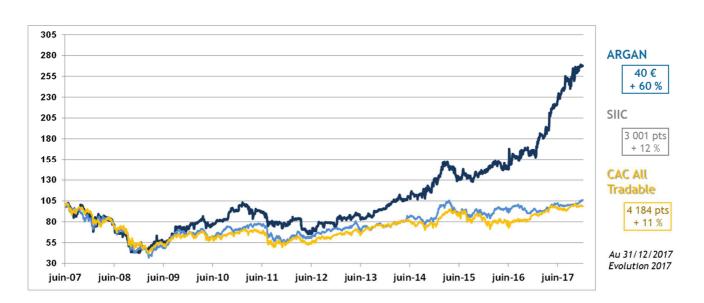
La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle a été transférée du compartiment C au compartiment B en janvier 2012.

La capitalisation boursière au 31 décembre 2017 s'élève à **649 M€** sur la base d'un cours de bourse de 40,12 €/action.

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

Code ISIN: FR0010481960

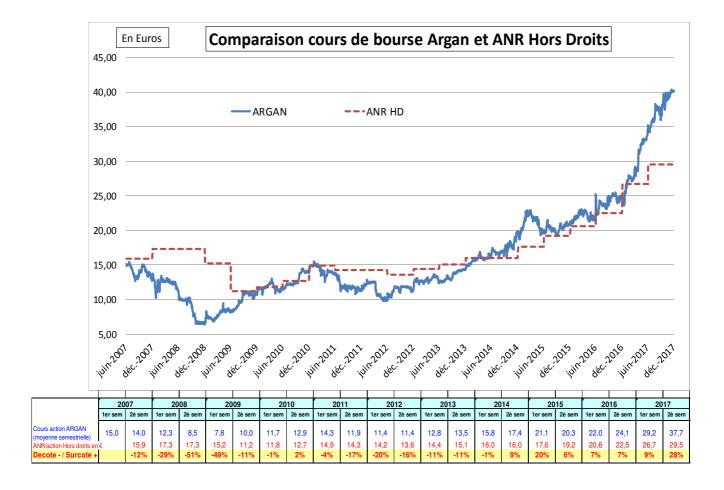
## Evolution du cours d'ARGAN (€), des indices SIIC France et CAC All Tradable Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



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	2017	2016	2015	2014	2013
Cours au plus bas	23,60	20,80	18,70	14,40	11,79
Cours au plus haut	40,38	25,46	22,90	19,83	14,50

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



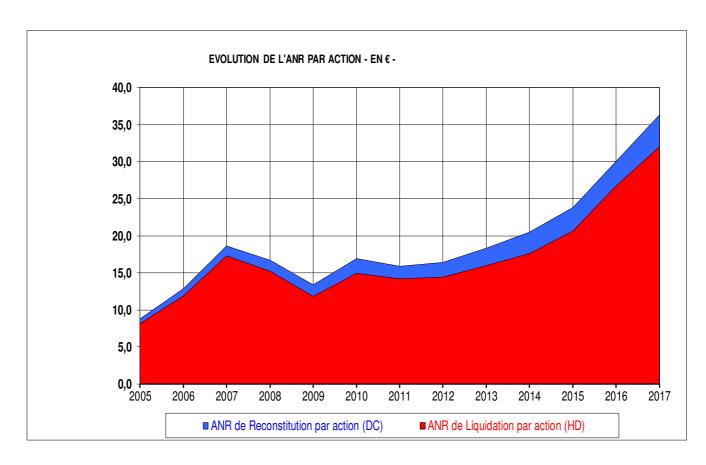
Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR triple net EPRA hors droits.

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 2017, soit 37,7 €, présente une

surcote de 28% par rapport au dernier ANR hors droits connu, soit 29,5 € au 30 juin 2017.

Au 31 décembre 2017, le cours de l'action ARGAN s'élève à 40,12 € et présente une surcote de 25% par rapport à l'ANR triple net EPRA hors droit de décembre 2017, égal à 32 €.

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



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

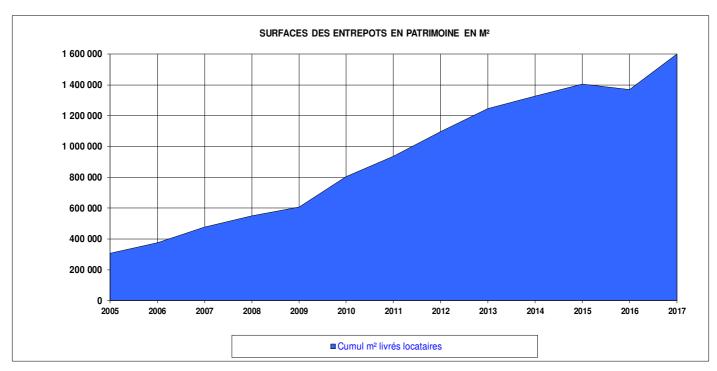
L'ANR triple net EPRA hors droit par action au 31 décembre 2017 s'élève à 32 € contre 26,7 € au 31 décembre 2016, soit une hausse de 5,3 € égale à 20 %.

## Cette hausse de 5,3 € est liée à :

- ➤ Le résultat net (hors variation de juste valeur): + 3 €
- ➤ La variation de valeur du patrimoine : + 2,3 €
- ➤ Le résultat de cessions : + 0,5 €

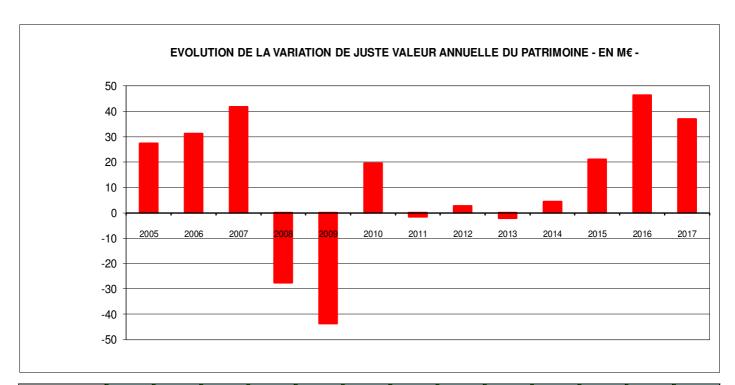
- ➤ La réévaluation des instruments de couverture de la dette : + 0,2 €
- ➤ Le versement du dividende en numéraire : 0,3 €
- ➤ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : 0,6 €
- L'augmentation de capital : + 0,2 €

## 4. Chiffres-clés du patrimoine



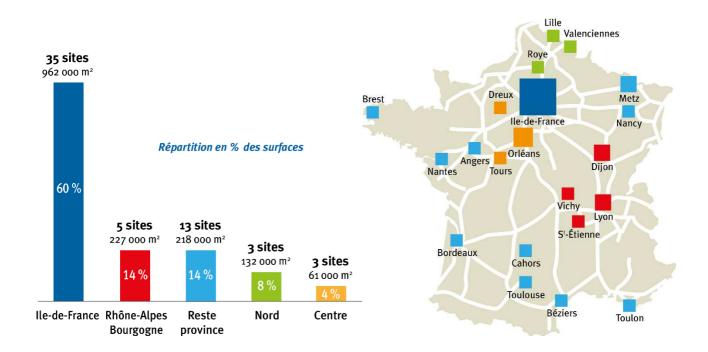
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cumul m² livrés locataire	305 606	375 211	476 351	549 500	608 000	806 000	936 500	1 095 000	1 247 000	1 326 000	1 406 000	1 370 000	1 600 000
Evolution annuelle		23%	27%	15%	11%	33%	16%	17%	14%	6%	6%	-3%	17%
Valeur Hors droits (M€)	187,2	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

Le patrimoine de la Société s'élève à 1.600.000 m² au 31 décembre 2017, en hausse de 17% par rapport à l'année précédente.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Variation Juste valeur Patrimoine Hors droits	<b>27,5</b> 187.2	<b>31,3</b> 258.2	<b>41,7</b> 350.7	<b>-27,5</b> 370.3	<b>-43,6</b> 370.9	<b>19,5</b> 539.3	<b>-1,5</b> 614.9	<mark>2,7</mark> 753.5	<b>-2,1</b> 839.5	<b>4,5</b> 902.4	<b>21,1</b> 961.5	<b>46,3</b> 1 022.5	<b>37,0</b> 1 255,9
Variation JV / Patrimoine A	- /	17%	16%	-8%	-12%	5%	0%	0%	0%	1%	2%	5%	4%

## Situation géographique des actifs :



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

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

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

Partant d'une feuille blanche en 2000, ARGAN détient un patrimoine d'une soixantaine d'entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2017, représentant 1,6 million de m², 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 de nos entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce à notre positionnement de Pure Player.

## 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 lui son futur entrepôt et l'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 17 août 2016 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.
- Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales,

- de préférence des feuillus, pour optimiser le bilan
- 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 règlementation du 5 Août 2002, remplacée par celle du 17 Août 2016, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que, dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 m² 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 qualificatifs 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.

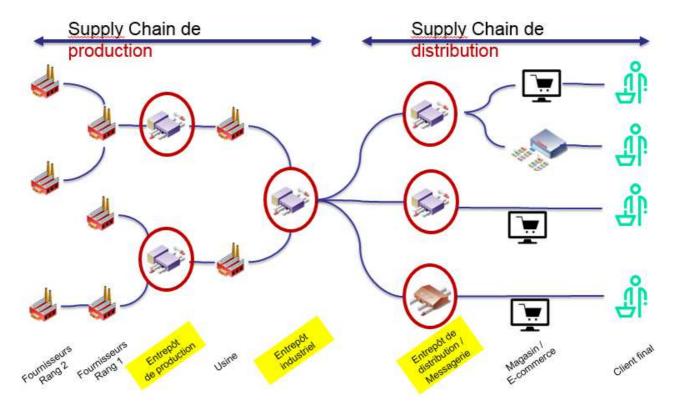
Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

Fin 2017, le marché français des entrepôts logistiques représente environ 55 millions de m² d'entrepôts

exploités de plus de 5 000 m² dont 67% 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, 1,5 million de m² 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 m², il faut à minima le double de terrain – soit 200 000 m² 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).

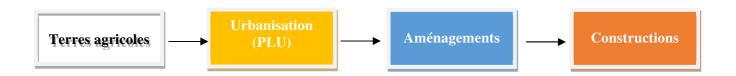
L'élaboration des PLU doit être en harmonie avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional IIe de France) pour ce qui concerne l'IIe de France.

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, 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 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 taches décrites cidessus 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 cantonnements des métiers ne sont pas toujours respectés :

- 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.

## 5. LES AGENTS IMMOBILIERS

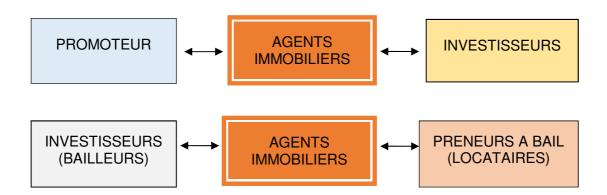
Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- 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'état.

## 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

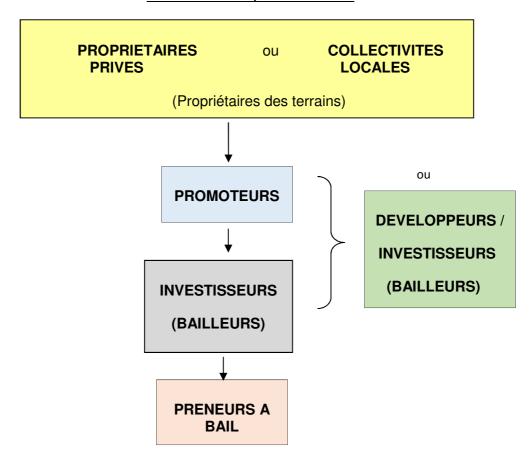
Ce sont des prestataires de services opérant pour les acteurs de la chaine de développement : les architectes pour l'élaboration des permis de construire et les Bureaux d'études pour ce qui relève de leurs spécialités : aménagement, géotechniciens, structures, fluides, ICPE, etc

## 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 2017, 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 2017, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 3,4 Mds € soit environ 13% des transactions immobilières hors habitation, ce qui représente un record historique.

Se positionnent sur les **transactions ou développements**, 2 catégories de concurrents :

✓ Les Fonds d'Investissements généralement anglosaxons tels AEW, CBRE, GLOBAL INVESTORS, LOGICOR pour le compte de BLACKSTONE, 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 PROLOGIS, IDI GAZELEY, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, BARJANE, - ou Promoteurs – tels PRD, PANHARD - s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente environ 820 000 m² par an, ARGAN détient une part de marché d'environ 6%.

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, INTERMARCHE, CASINO, AUCHAN, SYSTEME U, CARREFOUR... certaines d'entre elles alternant entre statut de propriétaire ou de locataire.

Sur un parc représentant environ 55 millions de m² de surface d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France au total et 30 millions m² d'entrepôts construits après 2000, ARGAN possède une part de marché de ces derniers d'environ 4%.

#### 5.2.5 Typologie des Entrepôts

#### **SEGMENTATION PAR RAYONS D'ACTION**

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPOTS A VOCATION NATIONALE	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
ENTREPOTS A VOCATION REGIONALE	Concernent de gros volumes générant beaucoup de transports Exemple : grande distribution
ENTREPOTS A VOCATION LOCALE OU MESSAGERIE	Concernent de petits entrepôts à la périphérie des villes pour des produits nécessitant une forte fréquence de livraison Exemple : produits frais, pharmacie

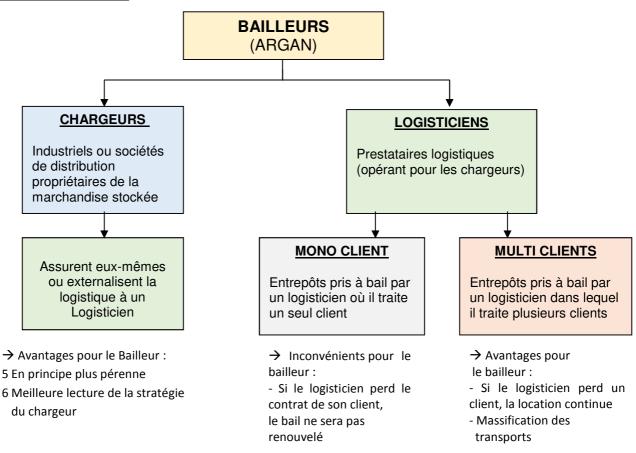
## **SEGMENTATION PAR NATURE DE PRODUITS STOCKES**

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPOTS PRODUITS SECS (température non régulée)	Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées
ENTREPOTS A TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE	Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (25°C en général) Exemple : pharmacie, chocolat, etc.
ENTREPOTS A FROID POSITIF (1° à 8°C)	Concernent les produits frais Exemple : légumes, fruits, poissons
ENTREPOTS A TEMPERATURE NEGATIVE (-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).
ENTREPOTS BI OU TRI TEMPERATURES	Concernent en général le secteur de la grande distribution selon la diversité des produits stockés

## **SEGMENTATION PAR TAILLE**

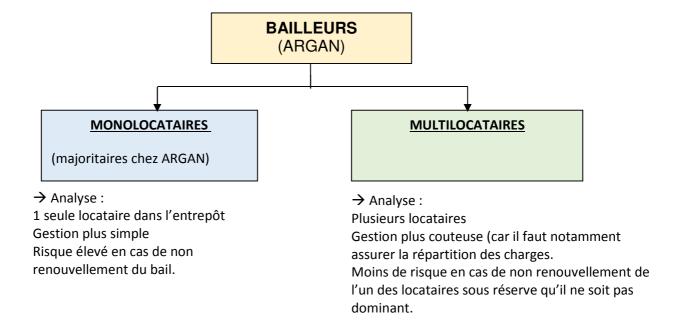
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES				
FORMAT XXL > 50 000 m²	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution				
FORMAT 20 000 à 50 000 m²	Concernent les entrepôts les plus nombreux, en général régionaux voire nationaux pour de petits volumes				
FORMAT < 20 000 m <sup>2</sup>	Calibrés pour des volumes de moindre importance				

## **CHARGEURS OU LOGISTICIENS:**



Nota: Le chargeur peut également prendre l'entrepôt à bail et confier l'exploitation à un logisticien.

### **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 et suivant du Code de l'Urbanisme

## 5.4.2 Réglementation relative à la règlementation 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 quelques immeubles non régis par l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait - seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant

la réalisation, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe, à ce jour, 3 régimes ICPE différents, savoir :

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

Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 300 000 m3.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette règlementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même avec le concours d'un bureau d'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 2017, Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées

		RUBRIQUES CONCERNEES			
LOCALISATION	TYPE	Autorisation	Enregistre ment	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	
BAULE (45) 7ème Avenue	Entrepôt	1510, 2663, 1530, 1432		2925	
DREUX (28) 21 rue des Osmeaux	Entrepôt	1510		2925	
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	Messagerie			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	
BRUGES (33) 14 rue de Strasbourg	Entrepôt			1510, 2925, 2920	
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	Entrepôt	1510		2925, 2920	
ROYE (80) - Rue du champ Macret	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910	
ROISSY EN BRIE (77) - Av Joseph de Boismortier	Entrepôt	1510		2925	
FERRIERES EN BRIE & BUSSY (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510	2662, 2663	1311, 1530, 2910, 2925	
ST QUENTIN FALLAVIER (38) Zac Chesnes	Entrepôt	1510, 2662, 2663, 1530		2920,2925, 2910	
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	Entrepôt	1510, 1530, 2663		2910, 2925	
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment A	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925	
L'HOSPITALET (46) ZI Cahors Sud	Entrepôt	1432	1510	1172, 1200, 2910, 1520, 2925	
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	Messagerie			Pas concerné	

CHANTELOUP EN BRIE (77) Zac du Chêne St Fiacre	Entrepôt		1510	1131, 1432, 2663, 2925
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	Entrepôt	, ,	1510	2925, 2910
COUDRAY MONTCEAUX (91) Zac des Haies Blanches	Entrepôt			1511, 1532, 2925
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 Aérodrome Ouest	Entrepôt	1510, 1532, 2663	1530, 2662	2910, 2925
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	Entrepôt	1432	1510	1412, 2925, 2920
WISSOUS (91) 1549-1641, rue du Berger	Entrepôt	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment B	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
ST BONNET LES OULES (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			
CHANTELOUP (78), 7, rue Henri Navier	Entrepôt		1510	1511, 2925, 4735
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
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	Entrepôt			2925, 2920, 2921 1136
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	Messagerie			
SAINT SULPICE (31), ZAC des Cadaux	Entrepôt			1136, 2925, 1511, 2921
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			
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	Entrepôt	1510		1530, 2925, 4755
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	Entrepôt			

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
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

#### 5.4.3 Réglementation relative à la santé

### > Amiante

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

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

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

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

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

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été

délivré avant le 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.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-16 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

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

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

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

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 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 naturels, miniers et technologiques

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

#### Elle concerne les biens situés :

- ✓ dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé;
- √ dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels, approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement;
- √ dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit;
- √ dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement (décret n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010).

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

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

#### > Annexe Environnementale

La loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010 et son décret d'application du 30 Décembre 2011 (la « loi Grenelle 2 ») portant engagement national pour l'environnement 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 m² 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.133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

## 5.4.6 Règlementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie par les dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-3 et suivants du Code de Commerce 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 est passé de 50 % à 60 %.
- Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions notamment de distribution que ci-dessus. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5 %

au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice depuis au moins 2 ans.

#### • <u>Secteur imposable</u>

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

## 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. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, les personnes physiques ne peuvent plus pratiquer l'abattement de 40 %, ni par conséquent bénéficier de l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, sur ces dividendes. Par ailleurs, les titres de SIIC ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011 (les actions déjà inscrites sur un PEA à cette date pouvant cependant y demeurer) ;
- ✓ La SIIC est redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant

supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10% de leur capital sont soumis à l'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

✓ S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux dépend des conventions fiscales internationales.

#### Restructurations

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

## Sortie du régime d'exonération

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

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas

prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. En outre, les bénéfices du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués deviennent imposables à l'IS aux taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension (voir cidessous 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 3: EXTERNALISATION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

- L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux réduit de 19% - auguel il convient d'ajouter la contribution sociale de 3,3% calculée sur l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 €uros - les plusvalues nettes réalisées lors de la cession d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de parts dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société ayant une activité de foncière (c'està-dire avant pour activité l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de les louer ou la détention de participations dans des sociétés ayant le même objet) et étant (i) une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offert au public sur un système multilatéral de négociation, (ii) une SCPI dont les parts sociales ont été offertes au public, (iii) une SPPICAV, (iv) une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, ou (v) une filiale de SIIC ou SPPICAV avant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins 5 ans à compter de l'acquisition;
- Le bénéfice de ce taux réduit d'impôt sur les sociétés est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des biens acquis par le cessionnaire pendant une durée minimale de cinq ans. Ce dispositif a pu s'appliquer aux cessions réalisées jusqu'au 31 Décembre 2011;
- Le non-respect de cet engagement ou du maintien de la filiale acquéreur dans le régime d'exonération

est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'inscription du bien.

#### 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 plusvalues 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 2017

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à plus de **1.600.000 m²** composés de 50 plateformes logistiques et de 9 messageries, soit au total 59 immeubles.

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

		Surface	SHON DU		BATIMENT	
Adresses Immeubles	Déten -tion	Terrain	Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	СВІ	24 067	10 327	1 606	11 933	
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1er Mai	СВІ	57 183	26 845	1 507	28 352	
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	
BAULE (45) 7ème Avenue	PP	53 118	20 891	659	21 550	
DREUX (28) 21 rue des Osmeaux	PP	83 166	31 353	1 222	32 575	
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	PP	36 112	6 593	456	7 049	
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	СВІ	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	
BRUGES (33) 14 rue de Strasbourg	PP	9 926	4 501	330	4 831	
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	PP	49 873	19 911	2 063	21 974	
ROYE (80) - Rue du champ Macret	СВІ	149 085	49 329	1 642	50 971	
ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs	СВІ	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	СВІ	90 054	40 862	1 830	42 692	
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	СВІ	162 937	69 332	2 837	72 169	
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment A	СВІ	172 355	81 367	3 640	85 007	
L'HOSPITALET (46) ZI Cahors Sud	PP	57 128	21 245	750	21 995	

			SHON	DU	BATIMENT
		Surface		Bureaux	
Adresses Immeubles	Déten -tion	Terrain	Entrepôt	locaux	TOTALE
	-11011	renam		sociaux	
BONNEUIL SUR MARNE (94)16 Rte de Stains	CODP	48 991	19 776	560	20 336
CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre	PP	55 309	18 479	1 925	20 404
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	PP	115 325	49 834	2 384	52 218
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	BAC	49 147	21 346	1 322	22 668
COUDRAY MONTCEAUX (91) Zac Haies Blanches	СВІ	36 955	12 405	891	13 296
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	СВІ	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
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) Av du fond de Vaux	PP	45 246	10 090	757	10 847
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	СВІ	84 870	30 895	1 643	32 538
ROUVIGNIES (59) Parc activ. Aérodrome Ouest	PP	171 203	73 139	1 865	75 004
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	СВІ	41 677	12 463	3 237	15 700
WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger	СВІ	57 832	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	СВІ	152 868	74 324	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	СВІ	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	10 486	2 602	13 087
CHANTELOUP (78), 7 rue Henri Navier	PP	42 200	12 769	2 877	15 646
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	PP	36 237	12 052	1 205	13 257
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	СВІ	79 564	30 457	950	31 407
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 13 rue de la Garenne	PP	74 482	29 066	1 049	30 115
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	PP	36 555	5 622	1 343	6 965

			SHON	DU	BATIMENT
Adresses Immeubles	Déten -tion	Surface Terrain	Entrepôt	Bureaux Iocaux sociaux	TOTALE
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	PP	67 249	15 878	1 476	17 354
ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana	PP	32 925	10 272	680	10 952
SAINT SULPICE (31), ZAC des Cadaux	PP	49 018	5 653	1 260	6 913
VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour	PP	37 447	4 423	760	5 183
LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin	СВІ	51 879	9 238	3 826	13 064
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	PP	156 306	53 512	2 048	55 560
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	СВІ	19 863	3 571	1 069	4 640
LOMME (59), 30 avenue de la Rotonde	СВІ	32 221	5 552	1 288	6 840
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	СВІ	18 154	8 360	473	8 833
LA FARLEDE (83), 170 rue Pierre Gilles de Gennes	СВІ	14 838	4 646	1 191	5 837
CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37), Rue du Cassantin	СВІ	38 480	5 636	1 264	6 900
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
TOTAL		4 233 383	1 498 254	100 417	1 598 671

## **Détention:**

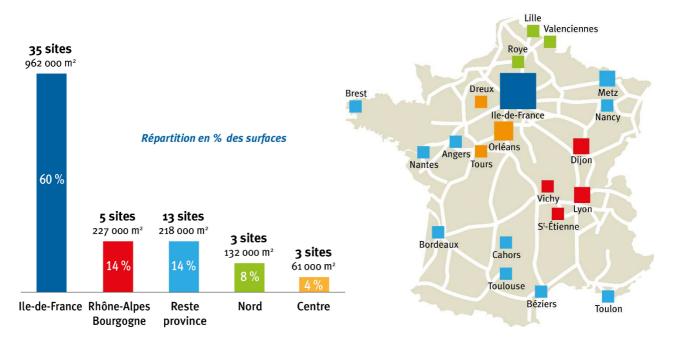
**CODP** = Convention d'Occupation du Domaine Public

**BAC** = Bail à Construction **CBI**= Crédit-Bail Immobilier **PP**=Pleine Propriété

## 6.1.1 Analyse du patrimoine

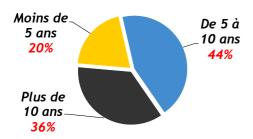
Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM.

> 60% du patrimoine est situé en lle de France.



L'âge moyen pondéré du portefeuille est de 8,9 ans.

64% des actifs ont moins de 10 ans.



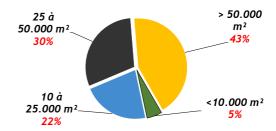
## 6.1.2 Les locataires

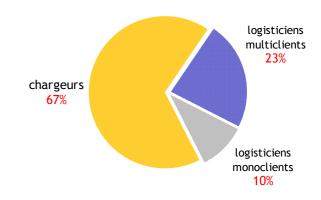
Les locataires d'ARGAN, constitués en grande partie par des entreprises de premier plan, sont :

- Soit des chargeurs, industriels ou distributeurs pour 67% du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électoménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, Eram, FNAC, L'Oréal, Mr Bricolage, Rexel
- Soit des logisticiens, opérant la logistique des chargeurs, pour 43% du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, Daher, Dartess, FM Logistic, Geodis, Kuehne & Nagel, Movianto, Neovia logistics, XPO Logistics

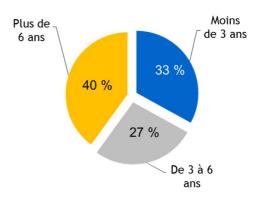
La taille moyenne d'une plateforme du patrimoine est d'environ 30 000 m².

Les plateformes XXL (surface supérieure à 50 000 m²) représentent 43% de la surface totale du patrimoine.

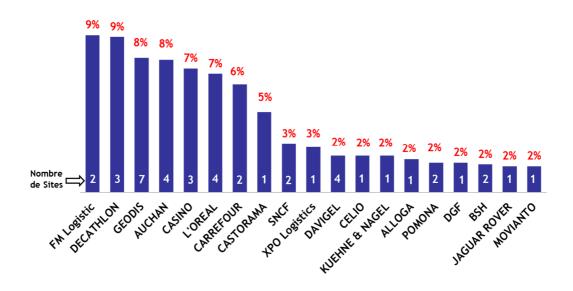




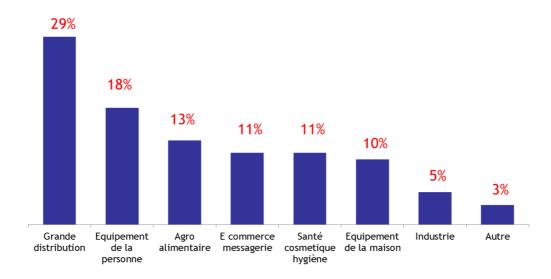
➤ Le taux d'occupation est de 99 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,2 ans.



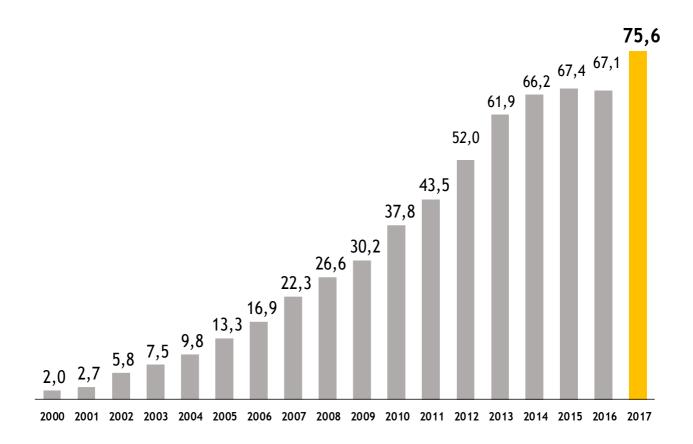
> 80% des revenus locatifs annualisés proviennent des 19 premiers locataires d'ARGAN, répartis sur 43 sites différents.



> La répartition par secteur économique est la suivante :



## > La progression des revenus locatifs sur 17 ans est la suivante (en M€) :



Les revenus locatifs d'ARGAN sont en croissance continue depuis l'origine. Le taux de croissance annuel moyen sur la période des 17 ans est de 24%.

## 6.2 Présentation chronologique des immeubles

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



Plateforme logistique de  $11\,933~\text{m}^2$  dont  $1\,606~\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de  $24\,067~\text{m}^2$ .

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

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



Plateforme logistique de 28 352 m² dont 1 507 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 183 m².

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1530, 1131, 2920.

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



Plateforme logistique de 28 650 m² dont 2 478 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 860 m².

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

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



Plateforme logistique de 26 693  $m^2$  dont 1 441  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 781  $m^2$ .

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

## 5) FLEVY (Nord Est de Metz, 57)



Plateforme logistique de 31 142  $m^2$  dont 1 294  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 77 984  $m^2$ .

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

## 6) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 28 670  $\text{m}^2$  dont 1 002  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 366  $\text{m}^2$ .

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

## 7) BAULE (Sud-Ouest d'Orléans, 45)



Plateforme logistique de 21 550  $\rm m^2$  dont 659  $\rm m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 53 118  $\rm m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 1530, 1432, 2925

## 8) DREUX (28)



Plateforme logistique de 32 575  $m^2$  dont 1 222  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 83 166  $m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

### 9) BRIE COMTE ROBERT (77)



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

## 10) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 20 681  $m^2$  dont 768  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 427  $m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

## 11) TOURNAN EN BRIE (77)



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

## 12) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 14 743  $m^2$  dont 394  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 516  $m^2$ .

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

### 13) BRUGES (Bordeaux, 33)



Plateforme logistique de 4 831 m² dont 330 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 9 926 m².

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

## 14) GONESSE (95)



Plateforme logistique de 21 974  $\text{m}^2$  dont 2 063  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 873  $\text{m}^2$ .

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

## 15) ROYE (Le long de l'Autoroute A1, 80)



Plateforme logistique de 50 971  $\text{m}^2$  dont 1 642  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 149 085  $\text{m}^2$ .

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

## 16) ROISSY EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 36 258  $m^2$  dont 1 734  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de  $86\,019\,m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

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



Plateforme logistique de 42 692  $m^2$  dont 1 830  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 054  $m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1530, 2920, 2925, 2910.

## 18) CHATRES (Le long de la RN 4, 77)



Plateforme logistique de 72  $169 \text{ m}^2$  dont 2  $837 \text{ m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de  $162 937 \text{ m}^2$ .

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

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



Plateforme logistique de 85 007  $\mathrm{m}^2$  dont 3 640  $\mathrm{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 172 355  $\mathrm{m}^2$ .

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

# 20) BONNEUIL SUR MARNE (Port Autonome de Paris, 94)



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

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



Plateforme logistique de 94 176 m² dont 11 397 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 224 566 m².

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

## 22) FAUVERNEY (Dijon, 21)



Plateforme logistique de 77 516 m² dont 1 620 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 242 686 m².

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

### 23) FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 33 222  $\text{m}^2$  dont 1 469  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 99 600  $\text{m}^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663, 1311, 1530, 2910, 2925.

## 24) L'HOSPITALET (Cahors, 46)



Plateforme logistique de 21 995  $m^2$  dont 750  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 128  $m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1432, 1172, 1200, 2910, 1520, 2925.

## 25) CHANTELOUP EN BRIE (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 20 404  $\text{m}^2$  dont 1 925  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 55 309  $\text{m}^2$ .

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

## 26) TRAPPES (78)



Plateforme logistique de 52 218 m² dont 2 384 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 325 m².

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

## 27) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 22  $668~\text{m}^2$  dont 1  $322~\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de  $49~147~\text{m}^2$ .

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

# 28) COUDRAY MONTCEAUX (Banlieue Sud de Paris, 91)



Plateforme logistique de 13 296  $m^2$  dont 891  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 955  $m^2$ .

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1511, 1532, 2925.

### 29) AMBLAINVILLE (Oise, 60)



Plateforme logistique de 42 482 m² dont 1 133 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 122 307 m².

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

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



Plateforme logistique de 32 538 m² dont 1 643 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 84 870 m².

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

### 31) MITRY MORY (Seine-et-Marne, 77)



Plateforme logistique de 15 700  $\text{m}^2$  dont 3 237  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 41 677  $\text{m}^2$ .

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

## 32) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 28 218  $m^2$  dont 2 074  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 832  $m^2$ .

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

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



Plateforme logistique de 77 966 m² dont 3 641 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 152 868 m².

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

### 34) ROUVIGNIES (Valenciennes, 59)



Plateforme logistique de 75 004  $m^2$  dont 1 865  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 171 203  $m^2$ .

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

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



Plateforme logistique de 51 778 m² dont 1 669 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 143 751 m².

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

## 36) VILLE EN VERMOIS (Nancy, 54)



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

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



Messagerie de 11 640 m² dont 2 453 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 366 m². Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1434.

## 38) BRUGUIERES (Toulouse, 31)



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

## 39) BRUGES (Bordeaux, 33)



Messagerie de 13 087 m² dont 2 602 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 169 m².

## 40) BEAULIEU (Angers, 49)



Plateforme logistique de 31 407  $\text{m}^2$  dont 950  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 79 564  $\text{m}^2$ .

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

# 41) SAINT OUEN L'AUMONE (Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique de 10 847  $m^2$  dont 757  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 45 246  $m^2$ .

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

## 42) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Messagerie de 4 668 m² dont 399 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 900 m².

## 43) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 13 257  $\text{m}^2$  dont 1 205  $\text{m}^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 237  $\text{m}^2$ .

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

## 44) SAINT OUEN L'AUMONE (Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique (Tranche 1) de 30 115  $m^2$  dont 1.049  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 482  $m^2$ .

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

## 45) VALENTON (Banlieue Sud de Paris, 94)



Plateforme logistique de 5 183 m² dont 760 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 37 447 m².

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1511

## 46) LOGNES (Banlieue Est de Paris, 77)



Messagerie de 13 064 m² dont 3 826m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 879 m².

## 47) CHANTELOUP (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 15 646  $m^2$  dont 2 877  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 200  $m^2$ .

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

## 48) ATHIS MONS (Banlieue Nord de Paris, 91)



Entrepôt de 10 952  $m^2$  dont 680  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 925  $m^2$ . Il bénéficie de la rubrique ICPE 2925.

## 49) LE CELLIER (Nantes, 44)



Entrepôt de 6 965 m² dont 1 343 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 555 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 2925, 2920, 2921 et 1136.

## 50) LIMEIL BREVANNES (Banlieue Sud de Paris, 94)



Hub de messagerie de 17 354  $m^2$  dont 1 476  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 249  $m^2$ .

## 51) SAINT SULPICE (Toulouse, 31)



Entrepôt de 6 913 m² dont 1 260 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 018 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 1136, 2925, 1511, 2921.

## 52) SAUVIAN (Béziers, 34)



Entrepôt de 55 560 m² dont 2 048 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 156 306 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925, 4755.

## 53) GUIPAVAS (Brest, 29)



Entrepôt de 4 640 m² dont 1 069m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 863 m².

## 54) LOMME (Lille, 59)



Entrepôt de 6 840  $m^2$  dont 1 288  $m^2$  de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 221  $m^2$ . Il bénéficie des rubriques ICPE 2920, 2921, 2925, 1136.

## 55) SUCY EN BRIE (Banlieue Sud de Paris 94)



Entrepôt – atelier de 8 833 m² dont 473 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 18 154 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 1131, 2560, 2561, 2575.

## 56) LA FARLEDE (Toulon, 83)



Entrepôt de 5 837 m² dont 1 191 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 14 838 m². Il bénéficie de la rubrique ICPE 4802.

## 57) CHANCEAUX SUR CHOISILLE (Dijon, 37)



Entrepôt de 6 900 m² dont 1 264 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 38 480 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 1136,1511, 2921, 2925.

## 58) MOISSY CRAMAYEL 1 (Banlieue Sud de Paris, 77)



Entrepôt de 25 568 m² dont 2 086 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 249 m². Il bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

## 59) MOISSY CRAMAYEL 2 (Banlieue Sud de Paris, 77)



Entrepôt de 20 614 m² dont 480 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 43 357 m². Il bénéficie des rubriques ICPE 1432, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1412, 2925.

#### 6.3 Expertises

Extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2017 établi par CBRE Valuation – 145/151 rue de Courcelles, 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 2017, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 61 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province, comprenant les 59 entrepôts détenus au 31 décembre 2017, un entrepôt situé à Strasbourg (67) acquis en janvier 2018 et le nouveau siège social de Neuilly sur Seine.

Cette mission a été menée sous la direction d'Anne DIGARD FRICS-Rev, Président de CBRE VALUATION, par une équipe de 11 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille et Lille :

Alexandre PETITPRE, Directeur Nicolas CHAUFOUR, Analyste Nathalie VIGUIER, Directeur régional (Toulouse), MRICS

Arnaud SYOEN, Directeur régional (Toulouse), MRICS Alexandre DE SOUSA, Expert immobilier Sylvain DENIZOT, Directeur régional (Lille) REV / IFEI / CEIF - FNAIM

**Pierrick ASTIER,** Expert immobilier **Grégory GREY-JOHNSON,** Directeur régional (Lyon), MRICS

Marjorie Astruc, Analyste (Lyon), MRICS Charlotte Derrez, Analyste (Marseille) Pascale Faivret-Fasquelle, Directeur régional (Marseille), MRICS

La mission a été confirmée par l'envoi le 27 Novembre 2017 de l'avenant au contrat cadre expertises immobilières pour les expertises au 31 décembre 2017.

#### Visite Expertise / Actualisation

61 biens faisant l'objet soit :

- d'une actualisation (46 ensembles immobiliers),
- d'une visite (7 ensembles immobiliers au 31/12 et 3 au 30/06),
- de 8 avis sur dossier concernant des actifs acquis en novembre 2017, un actif livré début 2018 et le nouveau siège social de la Société.

#### 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 2017,
- Régime des droits en cas de revente,
- Copie des nouveaux baux et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

Les documents nécessaires à nos évaluations nous ont bien tous été transmis.

#### Observations - Réserves

- Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par Argan.
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2016 au profit de la région lle

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, connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

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

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

#### > Format des Rapports

Nous avons rédigé pour chaque immeuble, en accord avec les instructions de notre client, une fiche synthétique de 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.

### 6.3.2 Méthodologie

#### Principes

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

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

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

- 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 :

 <u>Méthode des discounted Cash Flow</u>: 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	Sep	Moyenne									
(catégorie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	annuelle
entrepôts)											sur 10 ans
-Loyers ICC	0,75%	1,00%	1,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,70%
-Loyers ILAT	1,30%	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,75%
-Valeur	0,5%	1,0%	1,5%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,56%
locative											

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-deporte, droit d'entrée).

Définition de la « Juste Valeur » (norme IFRS 13)

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

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

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif,

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

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

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

<u>Highest and best use</u>: 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 composé de 59 actifs au **31 décembre 2017** de :

1.255.895.000 € HD / HTVA et HFA
ou
1.324.209.000 € HTVA / DI et FAI

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun Régime TVA :

6,20%, 6,90% ou 7,50% en fonction des régions 1,80%

<u>Remarques</u>: en cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

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

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

Alexandre PETITPRE

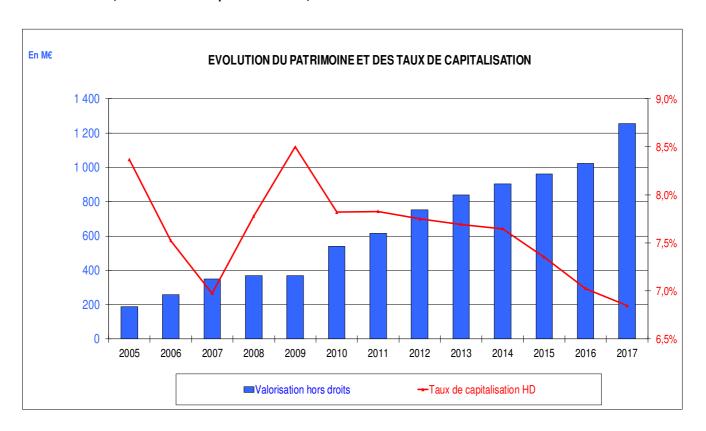
Directeur

**Christian ROBINET** 

Directeur Opérationnel, FRICS-Rev

## 6.3.4 Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir une valeur de 1.255,9 M€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2017, soit un taux de capitalisation de 6,85 % hors droits.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Valorisation 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
Evolution annuelle A / A-1	·	38%	36%	6%	0%	45%	14%	23%	11%	7%	7%	6%	23%
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%
Valorisation droits compris Taux de rendement DC	192,6 8,1%	265,4 7,3%	363,1 6,7%	384,2 7,5%	387,0 8,1%	559,4 7,5%	638,4 7,5%	782,4 7,5%	871,2 7,4%	942,7 7,3%	1 007,6 7,0%	1 070,9 6,7%	1 324,2 6,5%

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 6,85% à fin 2017.

En ajoutant la valorisation à la juste valeur des réserves foncières (soit 4 M€ hors droits) à la valorisation à la juste valeur du patrimoine construit (soit 1.256 M€ hors droits), le portefeuille immobilier d'ARGAN s'élève à 1.260 M€ hors droits au 31 décembre 2017.

#### 7. Informations Loi « Grenelle 2 »

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

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

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

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

#### 7.1 Informations sociales:

Au 31 décembre 2017, l'effectif total s'élève à 21 salariés (21 CDI), dont 18 cadres (3 femmes et 15 hommes) et 3 non cadres (2 femmes et 1 homme), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 45 ans. Au 31 décembre 2016, l'effectif total s'élevait à 18 salariés (18 CDI).

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

Sur l'exercice 2017, la Société a réalisé trois embauches en Contrat à Durée Indéterminée. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

La Société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif. Ainsi, un accord d'intéressement, signé le 1<sup>er</sup> juin 2015, est en vigueur au titre des exercices 2015, 2016 et 2017 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2016, 2017 et 2018 pour 4 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire joint en annexe. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2017 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2017.

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

Enfin, des actions de formation sont entreprises à l'initiative de la Société ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier de la Société. Ainsi, les salariés ont bénéficié d'une action de formation sur la Supply Chain au cours de l'exercice 2017, pour un total de 6 heures. En 2016, 2 salariés avaient bénéficié d'un total de 14 heures de formation.

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

Des actions de formation ou de mises à niveau des connaissances sont menées 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 selecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO<sup>2</sup>, par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet. Elle favorise les appareillages électriques à basse consommation et leur pilotage programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

La Société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy. Courant 2010, la Société a livré également à L'Oréal la première plateforme logistique française certifiée HQE et labellisée BBC. Depuis 2011, la Société a développé ou fait l'acquisition de sept plateformes certifiées HQE, louées à l'Oréal, Auchan, Décathlon, et Casino. Deux entrepôts loués à Auchan, Carrefour et XPO ont quant à eux, reçu la certification BREEAM.

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation. Le premier entrepôt équipé est en construction à Cestas (33), et la centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) sera mise en service en septembre 2018. Elle génèrera un potentiel annuel d'économie d'énergie d'environ 18 000 €/an et de 18 tonnes de CO<sub>2</sub>, pour un coût d'investissement d'environ 250 000 €. Au 31 décembre 2017, il est prévu de mettre en chantier 4 autres entrepôts équipés de centrales photovoltaïques courant 2018. Ainsi, avec les équipements de ces centrales photovoltaïques, la Société participe activement à la sauvegarde de la planète et permet à ses clients locataires de réduire d'environ 20% le montant de leur facture d'électricité et d'améliorer leur bilan carbone.

> Risques financiers liés aux effets du changement

climatique (article L.225-100-1 du Code de commerce)

Les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

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

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

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

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

#### 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 59 plateformes détenues par la Société.

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

Ces informations ont fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant dont le rapport figure en Partie I 7.4.

Informations Grenelle 2	Table de correspondance
Données sociales	
<ul> <li>Emploi         Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique         Embauches et licenciements         Rémunérations et leur évolution     </li> </ul>	Chapitre 7.1 informations sociales
•Organisation du travail	
Organisation du temps de travail Absentéisme	Chapitre 7.1 informations sociales
•Relations sociales  Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci Bilan des accords collectifs	Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
•Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Informations exclues : Risques limités dûs aux effectifs essentiellement sédentaires
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Informations exclues : Effectif inférieur aux seuils de déclenchement réglementaire
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Chapitre 7.1 informations sociales
•Formation  Politiques mises en œuvre en matière de formation  Le nombre total d'heures de formation	Chapitre 7.1 informations sociales
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes     Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées     Politique de lutte contre les discriminations	Informations exclues : Nombre réduit de salariés
•Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :	
au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective a 1'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Chapitre 7.1 informations sociales
à l'élimination du travail forcé ou obligatoire à l'abolition effective du travail des enfants	

	Informations Grenelle 2	Table de correspondance
	Données environnementales	
•Politique g	générale en matière environnementale  Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et	
	de certification en matière d'environnement Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en	Chapitre 7.2 informations environnementales
•Pollution	cours	
Ponution	Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Informations exclues : L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
•Economie	· · · · ·	
	Prévention et gestion des déchets Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes	Chapitre 7.2 informations environnementales
	de valorisation et d'élimination des déchets	
	Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire  Utilisation durable des ressources  Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des	Informations exclues : Hors du champ d'activité de la société
	contraintes locales  Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Chapitre 7.2 informations environnementales
	Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	
	Utilisation des sols	Informations exclues: L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
•Change me	ent climatique	
	Rejets de gaz à effet de serre Adaptation aux conséquences du changement climatique	Chapitre 7.2 informations environnementales
•Protection	de la biodiversité	Informations exclues : L'activité principale de la société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants, les
	Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes sont de la responsabilité de ses locataires.
Engagen	nents sociétaux en faveur du développement durable	
•Impact ter	ritorial, économique et social de l'activité de la société	
	En matière d'emploi et de développement régional Sur les populations riveraines ou locales	Chapitre 7.3 informations sociétales
• Kelations	entretenues avec les personnes ou les organisations  Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations  Actions de partenariat ou de mécénat	Chapitre 7.3 informations sociétales
•Sous-traita	ance et fournisseurs	
	Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Chapitre 7.3 informations sociétales
	Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	•
•Loyauté de	es pratiques	
	Actions engagées pour prévenir la corruption  Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des	Chapitre 7.3 informations sociétales  Chapitre 7.2 informations environnementales
	consommateurs	Chapato 1.2 mornacione chymomenicales
•Autres act	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Informations exclues : L'activité de la société est limitée au territoire français

7.4 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

#### Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société ARGAN, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

### Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil de Surveillance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux procédures utilisées par la Société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande auprès de la Direction Administrative et Financière.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et règlementaires applicables.

## Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE);
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au

Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes sur le mois de février 2018 pour une durée d'environ 1 semaine.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000¹.

#### I - Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## II - Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené un entretien avec la personne responsable de la préparation des Informations RSE, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>2</sup>, nous avons au niveau de la Direction Administrative et Financière :

- consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs, considéré comme grandeur caractéristique du volet social.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris La Défense, le 27 février 2018

L'organisme tiers indépendant

## **MAZARS SAS**

Jean-Maurice EL NOUCHI

Associé

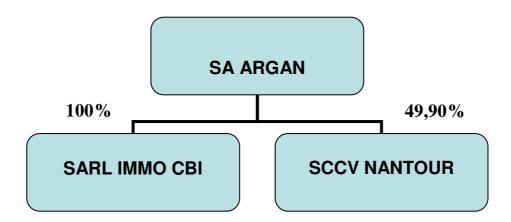
**Edwige REY** 

Associée RSE & Développement Durable

 $<sup>^{\</sup>rm 1}$  ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Effectif total, effectif par type de contrat ; Effectif ventilé par sexe et type de contrat ; Entrées et sorties ; Nombre d'heures de formation

## 8. Organisation juridique



Au 31 Décembre 2017, le Groupe comprend la Société ARGAN, la filiale IMMOCBI SARL, qui est entièrement contrôlée et la filiale NANTOUR SCCV, qui est détenue à 49,90%. (voir Informations financières en Partie II 2.2.8 – Principales Filiales, et en Partie III – Périmètre de consolidation).

Les trois 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 ».

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

Au 31 Décembre 2017, les 59 immeubles construits sont détenus par la société ARGAN et par la société IMMOCBI. La société NANTOUR ne détient à cette date aucun immeuble.

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 (20) salariés à temps plein au 31 Décembre 2017 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 2017, de 16.164.156 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 €uros.

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

### DEUXIEME PARTIE: INFORMATIONS FINANCIERES - RAPPORT DE GESTION -

## 1. Faits marquants de l'exercice 2017

## 1.1 Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté de 3.370.414 € suite à :

- ➤ L'émission de 9 600 actions de 2€ nominal dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites,
- ➤ L'émission de 319 675 actions de 2€ nominal dans le cadre du paiement du dividende en action,
- ➤ L'émission de 1 355 932 actions de 2€ nominal en rémunération de l'apport en nature de deux immeubles situés à MOISSY CRAMAYEL (77).

ARGAN a émis deux emprunts obligataires au cours de l'exercice 2017.

- Le premier en date du 14 février 2017 pour un montant de 25 millions € au taux de 2,65% sur une durée de 5 ans.
- Le second en date du 4 juillet 2017 pour un montant de 130 millions € au taux de 3,25% sur une durée de 6 ans.

### 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 2017.

### 1.3 Membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2017 a approuvé la nomination de Françoise Leroy et de Nicolas Le Lan en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de six ans qui qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice 2022. Françoise Leroy est membre indépendant du Conseil de Surveillance.

## 2. Résultats des activités

### 2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN

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

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

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

#### Il comprend:

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

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

Son parc est composé de 59 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (50 plateformes logistiques et 9 messageries au 31 décembre 2017), de moyenne d'âge pondérée égale à 8,9 ans, implantées en France, principalement sur l'axe vertical Lille, Paris, Lyon, Marseille.

La répartition principale des surfaces est la suivante :

Région Ile de France : 60%
Région Rhône-Alpes / Bourgogne : 14%
Région Nord : 8%
Région Centre / Orléanais : 4%

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

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2017 s'élève à 649 M€, sur la base d'un cours de bourse de 40,12 €/action.

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

#### Régime SIIC :

La société ARGAN et sa filiale IMMOCBI 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 IMMOCBI ont été réglés intégralement.

## 2.1.2 Compte rendu d'activité

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

- ➤ En mars, livraison d'une extension de 1 200 m² de la messagerie Geodis située à Nantes (44), qui passe ainsi à 12 000 m².
- ➤ En avril, livraison d'une plateforme de 15 500 m² à DGF, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).
- ➤ En mai, livraison de l'extension de 11 500 m² de la plateforme située à Amblainville (60), louée à Celio, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31 000 m² à 42 500 m². A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.
- Fin juin, acquisition d'une plateforme de 55 600 m<sup>2</sup> située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à Leader Price, filiale du groupe Casino.
- ➤ Début juillet, livraison d'une extension de 18 000 m² de la plateforme située à Cergy-Pontoise (95), dont 12 000 m² sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à DJECO, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.
- En septembre, livraison d'un entrepôt de 11 000 m² à température froid positif (8-10°c) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à SCOFEL Société de Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe AUCHAN.
- Début novembre, acquisition d'un ensemble d'entrepôts comprenant :
- Deux messageries louées à Geodis dont une de 17 000 m2 située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de 5 500 m² situé à Guipavas, près de Brest (29),
- ➤ Quatre entrepôts d'environ 7 000 m2 chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à Davigel, fournisseur de produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,
- Un entrepôt-atelier de 8 700 m2 situé à Sucy en Brie (94) loué à MCL qui lui sert aussi de centre de recherche,
- ➤ Un entrepôt de 5 800 m2 situé à La Farlède, près de Toulon (83) et loué à Pomona, un distributeur-livreur au service des métiers de bouche.
- ➤ En novembre, livraison d'une extension de 5 300 m² de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe

ainsi de 46 700 m<sup>2</sup> à 52 000 m<sup>2</sup>.

En décembre, acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à SNCF Mobilités d'une surface totale d'environ 45 400 m² situés à Moissy Cramayel (77).

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

- Année 2017 : 75,6 M€ de revenus nets locatifs
- Année 2016 : 67,1 M€ de revenus nets locatifs
   Soit une augmentation de 13 % de l'année 2017 par rapport à l'année 2016.

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

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

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

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

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

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

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

- ➤ 14,5 M€: Swap de taux fixe à 2,29% jusqu'au 10/01/18
- > 3,4 M€: Swap de taux fixe à 2,30% jusqu'au 10/01/18
- > 5,6 M€: Swap de taux fixe à 2,245% jusqu'au 10/07/18
- ➤ 18 M€: Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- → 45,1 M€: Tunnel 0,50% / + 0,93% jusqu'au
  10/12/20

- 7,5 M€: Tunnel 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- > 9,9 M€: Tunnel 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- > 3,5 M€: Tunnel 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- > 4,7 M€: Tunnel 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- > 8,2 M€: Tunnel 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- ➤ 15,3 M€ : Tunnel 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- → 4,4 M€: Tunnel 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- ➤ 16,8 M€ : Tunnel 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- ≥ 24,7 M€: Tunnel 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- → 4,6 M€: Tunnel 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- > 8,2 M€: Tunnel 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 7,8 M€: Tunnel 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 11,9 M€: Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24
- > 9,6 M€: Tunnel 0,0125% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24
- ≥ 28,2 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 10/01/25

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

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

# 2.1.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2017

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

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

#### 2.1.4 Evolution prévisible de la situation

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

### 2.1.5 Périmètre de consolidation

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

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2016
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49.90%	49.90%

IMMOCBI, détenue à plus de 50% est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale et la SCCV Nantour est mise en équivalence.

## 2.1.6 Comptes consolidés

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS

tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne

(http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias\_fr.htm#adopted-commission).

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

- Amendements à IAS 7 : Initiative concernant les informations à fournir (publié le 29 janvier 2016),
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes (publié le 19 janvier 2016).
- Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès 2017:

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

Les normes, amendements de normes et interprétation en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

## > Compte de résultat consolidé simplifié :

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

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 75,6 M€ au cours de l'année 2017, en hausse de 13% par rapport à l'année précédente.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 68,5 M€ au 31 décembre 2017, en augmentation de 12% par rapport à l'année précédente (61,4 M€).
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 112,8 M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 37 M€ et un résultat des cessions de

- 7,3 M€. Il est en légère baisse de 5% du fait de la moindre augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.
- Le résultat net part du groupe est de 91,7 M€, après déduction de 21,1 M€ du coût de l'endettement financier net, est en légère diminution de 4% pour les mêmes raisons que précédemment.
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 6,21 € à comparer à 6,62 € pour l'exercice 2016.

 Le résultat net récurrent, se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions, s'élève à 48,7 M€, en augmentation de 21% par rapport à l'année précédente.

### Etat des produits et charges comptabilisés :

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

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

#### Bilan consolidé simplifié :

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

### Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 1.284,6 M€
   et comprennent principalement les
   immeubles de placement pour leur valeur hors
   droits de 1.255,9 M€, les immobilisations en
   cours pour 8,6 M€, les immobilisations
   corporelles pour 10,3 M€, les instruments
   financiers dérivés pour 1,3 M€ et les autres
   actifs non courants pour 8,4 M€.
- La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 6,85 % hors droits (soit 6,50 % droits compris) au 31 décembre

2017, en baisse par rapport au 31 décembre 2016 (7 % hors droits).

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

#### Passif du bilan :

• Les capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élèvent à 517,7 M€ et sont en hausse de

131,5 M€ par rapport au 31 décembre 2016. Cette hausse sur la période a pour origine :

- Le résultat consolidé de la période pour + 91,7 M€,
- La distribution de dividendes en numéraire pour –
   5,2 M€,
- L'augmentation de capital pour + 40 M€,
- L'imputation sur les réserves du coût du plan d'attribution gratuite d'actions pour + 0,2 M€,
- La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 4,8 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent à 740,6 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 731,7 M€, dépôts de garantie pour 8,8 M€ et instruments financiers dérivés pour 0,1 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 163,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 115,2

- M€, instruments financiers dérivés pour 0,2 M€, dettes d'impôt pour 0,7 M€, dettes sur immobilisations pour 3,7 M€ et autres passifs pour 43.4 M€.
- Il n'y a pas de passifs classés comme détenus en vue de la vente.

# <u>Calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2017 (Régime SIIC) :</u>

L'Actif net Réévalué au 31 décembre 2017 correspond aux capitaux propres consolidés, la Société ayant choisi d'intégrer ses immeubles de placement à leur juste valeur.

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

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

(en M€)	au 31/12/17	au 31/12/16	au 31/12/15
Capitaux propres consolidés	517,7	386,2	292,4
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
ANR de Liquidation statut SIIC	517,7	386,2	292,4
Droits d'enregistrement	68,3	48,4	46,1
ANR de Reconstitution statut SIIC	586,0	434,6	338,5

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

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

Cette hausse de 5,3 € est liée à :

- ✓ Le résultat net (hors variation de juste valeur) : +3 €
- ✓ La variation de valeur du patrimoine : + 2,3 €
- ✓ Le résultat de cessions : + 0,5 €

- ✓ La réévaluation des instruments de couverture de la dette : + 0,2 €
- ✓ Le versement du dividende en numéraire : 0,3€
- ✓ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : -0,6 €
- ✓ L'augmentation de capital : + 0,2 €

#### 2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN

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

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

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

# 2.2.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2017

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

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

#### 2.2.3 Evolution prévisible de la situation

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

# 2.2.4 Activités en matière de recherche et développement

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

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

Voir Partie I 7. Informations loi « Grenelle 2 »

#### 2.2.6 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France. Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 de nos filiales vous sont présentés en Partie II 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 01/01/17 au 31/12/17	Du 01/01/16 au 31/12/16
Chiffre d'affaires net	92.434	81.694
Résultat d'exploitation	7.137	14.188
Résultat financier	- 8.054	- 18.176
Résultat exceptionnel	8 368	9.949
Impôts	705	0
Résultat net	6.746	5 960

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

### Bilan social simplifié :

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

#### • Actif du bilan :

- ✓ L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 473,9 M€ et des en-cours de constructions pour 8,6 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,9 M€ et incorporelles pour 21,6 M€, des immobilisations financières constituées des titres de participations dans les filiales du Groupe pour 35 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 46,4 M€ et d'autres immobilisations financières pour 2,8 M€.
- √ L'actif circulant est constitué essentiellement

- par la trésorerie de la Société à hauteur de 101,9 M€, essentiellement placée en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 24,7 M€, d'autres créances pour 11,8 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,9 M€.
- ✓ Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, notamment dans le cadre des émissions obligataires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

#### • Passif du bilan :

- ✓ Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 32,3 M€, prime d'émission pour 57,1 M€, réserve légale pour 3 M€, report à nouveau débiteur pour – 0,9 M€, résultat de l'exercice pour 6,7 M€, subventions d'investissements pour 0,2 M€ et amortissements dérogatoires pour 1,2 M€.
- ✓ Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 315,8 M€, des emprunts obligataires pour 220 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du Groupe pour 48,7 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 8,2 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 4,9 M€, des dettes fiscales et sociales pour 6,1 M€, des dettes sur immobilisations pour 2,2 M€, des autres dettes pour 0,5 M€ et des produits constatés d'avance pour 25,0 M€.

#### 2.2.7 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 2017 est la suivante :

	non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche		le paleme	nt									
Nombres de												
factures	l											1
concemées												
Montant												
total des	l											
factures	l							74 K€				
concemées	l											
(TTC)												
Pourcentage												
du montant	l											
total des	l											
achats de	l											
l'exercice	l											
(préciser HT	l											
ou TTC)												
Pourcentage												
du chiffre												
d'affaires de								0,10%				
l'exercice								-,				
(TTC)												
(B) Factures	exclues du	(A) relativ	ves à des d	ettes et c	réances lit	igieuses o	u non com	ntahilisée	ς			
Nombre de		, ,										
factures	l		7	7						5		
exclues	l											
Montant												$\neg \neg$
total des	l											
factures		70 K€					44	K€				
exclues	l											
(TTC)	l											

#### 2.2.8 Principales filiales

Au 31 décembre 2017, 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	43 333 596 €
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	1 148 791 €
Résultat du dernier exercice	240 959 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	6 400 000 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR
Siège	125 avenue Champs Elysées – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	5 343 136 €
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	59 513 447 €
Résultat du dernier exercice	5 333 136 €
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	17/01/2019	Président - Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	17/01/2019	Membre du Directoire - Directeur Financier	Néant	Néant
Frédéric LARROUMETS	01/09/2014	17/01/2019	Membre du Directoire - Directeur Développements	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	17/01/2019	Membre du Directoire - Contrôleur de Gestion et trésorier	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, 10 rue Beffroy- 92200 Neuilly sur Seine.

### Expériences professionnelles des membres du Directoire :

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

**Francis ALBERTINELLI**: Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis ALBERTINELLI a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable du reporting puis en tant que responsable du contrôle

de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007.

Frédéric LARROUMETS: Diplômé de l'ESTP Paris et MBA ESSEC Business School, Frédéric LARROUMETS a exercé la fonction de Directeur immobilier chez Gefco de 2003 à 2008, puis de Directeur de fonds immobilier logistique chez AEW de 2008 à 2010. Il a rejoint la société ARGAN en 2010 où il est aujourd'hui Directeur 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 99 à 100).

#### 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 procèsverbaux 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, à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les prêts, les emprunts, la constitution de sûretés, de cautions, avals ou garanties, les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux, les achats et ventes d'immeubles, la constitution de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, doivent, préalablement à leur conclusion, être autorisés par le Conseil de surveillance.

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

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

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

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

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

#### Rémunération des membres du Directoire (article 17 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. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six (6) années, renouvelable.

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

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Indépen- Dance	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2020	-	Président du Conseil de Surveillance	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
François-Régis DE CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2021	Oui	Membre	Directeur EMEA Logistics Capital Market - CBRE	Néant
Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	-	Membre	Analyste en évaluation immobilière - CBRE	Néant
Françoise LEROY	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Oui	Membre	Néant	-Membre du conseil de surveillance de HIME (groupe Saur) -Membre du conseil de surveillance du groupe Tarkett -Membre du conseil d'administration de GTT
Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Oui	Membre	Partner du cabinet Heidrick & Struggles	Néant
Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Oui	Membre	Consultant	Gérant de BT Consulting

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.

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.

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.

**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.

Françoise LEROY: Diplômée de l'École Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Reims, elle a débuté sa carrière en 1975 au secrétariat général de l'Union industrielle et d'entreprise. Elle a rejoint Elf Aquitaine en 1982, où elle a occupé différents postes au sein de la direction financière. En 1998, elle est devenue Directeur de la communication financière, puis en 2001, Directeur des opérations filiales chimie à la direction financière de Total à la suite du rapprochement avec Elf Aquitaine. Secrétaire générale de la branche Chimie en 2004 et membre du Comité directeur de Total en 2006, Mme Françoise Leroy est devenue Directeur des acquisitions-cessions le 9 janvier 2012, fonction qu'elle a cessé d'occuper en juin 2013. Elle a été nommée membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale du 23 mars 2017.

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.

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.

A la connaissance de la Société :

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

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

#### 3.2.2 Fonctionnement (articles 20 à 29)

#### Conseil de Surveillance – Composition (article 20)

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

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

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

#### Actions des membres du Conseil de Surveillance (article 21)

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

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

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

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

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

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

#### Vacances – cooptation – ratifications (article 23)

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

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

#### Bureau du Conseil (article 24)

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

#### Délibération du Conseil – Procès-verbaux (article 25)

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

Il est convoqué par le Président ou le Vice-Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

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

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

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

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

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

#### Mission et pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 26)

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

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

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

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

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

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 à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées.

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

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

#### Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance (article 28)

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

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

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

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

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

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

- et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général ou membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de l'entreprise;
- et l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à cinq pour cent :
- et la Société contrôlant une Société actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à cinq pour cent.

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

#### 3.2.3 Règlement Intérieur

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

Le règlement intérieur a été validé et approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 17 Novembre 2010 et est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2011. Sa mise-à-jour pour l'exercice 2017 a été entérinée le 12 octobre 2016.

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

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

## Nomination et rémunération des mandataires sociaux

#### • Mission:

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

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

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

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

#### Investissements – Arbitrages - Refinancement

#### Mission :

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

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

Ce plan fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements). Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

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

Le Conseil de Surveillance donne délégation au Directoire pour agir selon le plan d'action annuel validé. Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 30 (trente) millions en 2017 l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 75% et plus.

#### > Audit et contrôle interne et externe de la Société

#### Mission:

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

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

Il procède notamment aux examens suivants :

#### - 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 la Société incluse dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de sa filiale et répond aux normes actuellement en vigueur.

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

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

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

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité 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 la traçabilité des résultats passés et la prévision pour la durée de l'emprunt attaché à chaque immeuble.

Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).

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

#### 3.) Un tableau de bord des actifs comprenant :

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

#### 4.) Un tableau de bord des Actionnaires comprenant :

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

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

#### Examen des risques

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

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

Les représentants des commissaires aux comptes participent, selon les sujets traités, aux séances du Conseil.

### 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 celuici porte le titre de Directeur général.

Pour l'Exercice 2017, le Conseil de Surveillance a donné au Directoire délégation pour réaliser les développements, acquisitions, arbitrages, refinancements éventuels, conformément au Business Plan à 3 ans, 2015-2018. Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 30 (trente) millions en 2017 l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un locataire représente plus de 20 % des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 75 % et plus.

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du Code de Gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, publié en décembre 2009 par Middle Next, et en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, a désigné ce code comme étant celui auquel se réfère la Société comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

Celui-ci est consultable au siège de la Société, ainsi que sur le site internet <u>www.middlenext.com</u>.

## 3.3.2 Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance.

La politique de rémunération, examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance, 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. 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.

Les éléments de rémunération des membres du Directoire 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.

#### > 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

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 est de 44.000 actions pour la totalité des quatre membres du Directoire). L'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2019, selon les performances du plan triennal.

Le Conseil de Surveillance peut accorder aux membres du Directoire le bénéfice d'un véhicule.

#### Primes et accords d'intéressement collectifs

Les membres du Directoire peuvent se voir verser des sommes correspondant à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société et conclu le 1er juin 2015 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1er janvier 2015 – soit pour les exercices 2015, 2016 et 2017. 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 (la prime d'intéressement est conventionnellement limitée à un montant maximum correspondant à 3 mois de rémunération). L'intéressement est fonction de trois

critères : (i) la performance de la gestion locative et de la maintenance, (ii) la performance du Développement et (iii) la croissance du Résultat Net Récurrent. L'intéressement total annuel est constitué de la somme de l'intéressement généré par chacun de ces trois critères. Enfin, les membres du Directoire peuvent 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 2017 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2017.

#### 1°/ Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	Exercice 2017	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	69.996 €	69.996€
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0€	0€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0€	0€
TOTAL	69.996 €	69.996 €
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	183.729 €	162.510 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0€	0€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0€	0€
TOTAL	183.729 €	162.510 €
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	183.879 €	162.961€
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0€	0€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0€	0€
TOTAL	183.879 €	162.961 €
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	167.588 €	162.761 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0€	0€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0€	0€
TOTAL	167.588 €	162.761 €
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	79.849 €	75.191 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0€	0€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	0€	0€
TOTAL	79.849 €	75.191 €

#### 2°/ Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	Exercice 2017	Exercice 2016
Rémunération fixe	69.996 €	69.996 €
Rémunération variable	0€	0€
Rémunération exceptionnelle	0€	0€
Jetons de présence	0€	0€
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	69.996 €	69.996 €
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire		
Rémunération fixe	143.336 €	130.008 €
Rémunération variable	0€	0€
Rémunération exceptionnelle (1)	40.393 €	32.502 €
Jetons de présence	0€	0€
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	183.729€	162.510 €
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire		
Rémunération fixe	143.456 €	130.369 €
Rémunération variable	0€	0€
Rémunération exceptionnelle (1)	40.423 €	32.592 €
Jetons de présence	0€	0€
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	183.879€	162.510 €
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire		
Rémunération fixe	130.423 €	130.209 €
Rémunération variable	0€	0€
Rémunération exceptionnelle (1)	37.165 €	32.552 €
Jetons de présence	0€	0€
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	167.588 €	162.761 €
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire		
Rémunération fixe	60.232 €	60.153 €
Rémunération variable	0€	0€
Rémunération exceptionnelle (1)	19.617 €	15.038 €
Jetons de présence	0€	0€
Avantages en nature	-	-
TOTAL	79.849 €	75.191 €

<sup>&</sup>gt; La part exceptionnelle des rémunérations correspond aux applications de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société, et conclu le 1er juin 2015 (voir Partie II 4.1.2. – Accord d'intéressement), et de la prime collective qui est fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés.

#### 3°/ Actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de disponibilité			
Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance								
Exercice 2016	-	-	-	-	-			
Exercice 2017	-	-	-	-	-			
Monsieur Ronan LE LAN Pré	Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire							
Exercice 2016	-	-	-	-	-			
Exercice 2017	-	-	-	-	-			
Monsieur Francis ALBERTIN	Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire							
Exercice 2016	-	-	-	-	-			
Exercice 2017	-	-	-	-	-			
Monsieur Frédéric LARROU	METS Membre du	Directoire						
Exercice 2016	-	-	-	-	-			
Exercice 2017	-	-	-	-	-			
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire								
Exercice 2016	-	-	-	-	-			
Exercice 2017	-	-	-	-	-			

La valorisation des actions gratuites attribuées est effectuée selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en application de la norme IFRS 2). Pour les critères de performance, voir Partie II 4.1.2.- Attribution d'actions gratuites.

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

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la société ARGAN du 23 Mars 2017, a fixé à 54.000 € (cinquante-quatre mille euros) le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2017 – sur la base de 3.000 € (trois mille euros) par Conseil et par membre présent. Les montants de jetons de présence versés ont été de 48.000 € en 2017 et de 39.220 € en 2016. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée au paragraphe 3.3.2 ci-dessus :

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux - Non dirigeants -						
Nom - Prénom	Exercice 2017	Exercice 2016				
Florence SOULE de LAFONT	9.000€	8.410€				
Bernard THEVENIN	12.000 €	11.240€				
Françoise LEROY	6.000€	2.750€				
François-Régis de CAUSANS	12.000 €	16.820€				
Nicolas LE LAN	9.000€	-				
TOTAL	48.000 €	39.220 €				

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 22 Mars 2018 a fixé à 60.000 € le montant global des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2018, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition

entre ses membres (sur une base de 3.000 € par membre présent par Conseil).

## 3.3.4 Montant des engagements de retraites et autres avantages

ARGAN a consenti 4 contrats de travail à l'égard des 4 membres du Directoire présents à la date du présent

document, mais n'a pris aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Aucune provision n'a en conséquence été constituée à ce titre dans les comptes 2017.

	Engagements de retraites et autres avantages des mandataires sociaux							
Nom et Prénom	Fonctions	Date début Mandat	Date fin Mandat	Contrat de Travail	Régime de retraite supplém entaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurren ce	
Jean-Claude LE LAN	Président du Conseil de Surveillance	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non	
Florence SOULE de LAFONT	Membre du Conseil	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non	
Bernard THEVENIN	Membre du Conseil	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Non	Non	Non	Non	
François-Régis DE CAUSANS	Membre du Conseil	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2021	Non	Non	Non	Non	
Nicolas LE LAN	Membre du Conseil	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Non	Non	Non	Non	
Françoise LEROY	Membre du Conseil	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Non	Non	Non	Non	
Ronan LE LAN	Président du Directoire	17/04/2003	17/01/2019	Oui	Non	Non	Non	
Francis ALBERTINELLI	Membre du Directoire	17/04/2007	17/01/2019	Oui	Non	Non	Non	
Frédéric LARROUMETS	Membre du Directoire	01/09/2014	17/01/2019	Oui	Non	Non	Non	
Jean-Claude LE LAN Junior	Membre du Directoire	28/12/2009	17/01/2019	Oui	Non	Non	Non	

#### 3.3.5 Options de souscription d'actions des dirigeants

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

#### 4. Salariés et environnement

#### 4.1 Informations sociales

#### 4.1.1 Effectifs du Groupe

Au 31 Décembre 2017, l'effectif de la Société s'élevait à vingt (20) 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 2017

#### 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 1<sup>er</sup> juin 2015 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2015 – soit pour les exercices 2015, 2016 et 2017.

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

L'intéressement est fonction de trois critères :

- La performance de la gestion locative et de la maintenance,
- La performance du Développement,
- La croissance du Résultat Net Récurrent.

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

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

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

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

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

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2017	273.980 €
2016	233.736 €

#### > 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 2017.

#### > Attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 Mars 2016 dans sa résolution n° 13 prise à titre extraordinaire - a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2% du capital social soit 289 579 actions.

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

Le 20 juillet 2016, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place **un plan d'attribution d'actions gratuites** subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices **2016**, **2017 et 2018**. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Le principe s'articule autour de deux niveaux d'attribution :

- Un premier niveau commun à tout le personnel concerné (soit les 4 membres du Directoire), est fonction du niveau atteint par l'ANR, et représente 50% du potentiel d'attribution.
- Un second niveau est personnalisé et prend en compte des critères de performances attachés à chaque fonction concernée, notamment le rendement locatif des développements, les coûts de financement et le taux d'occupation du patrimoine.

Pour l'ensemble des trois exercices 2016, 2017 et 2018, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 44.000 actions.

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

#### 4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2017, l'effectif total s'élève à 21 salariés dont 18 cadres et 3 non cadres, tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92).

20 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 2015, 2016 et 2017 (voir Partie II 4.1.2.- Accord d'intéressement)
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2017, 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 2016, 2017 et 2018 (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 2017.

#### 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 situées à des emplacements Prime et louées à des signatures solides, conserver son fonctionnement intégré et réactif, poursuivre la baisse progressive de la LTV et accélérer la croissance de son ANR.

Cette stratégie se traduit, à travers le plan de développement initié en 2015 pour la période des 3 ans 2016 à 2018, avec des objectifs à fin 2018, revus à la hausse au regard des excellents résultats 2017 :

Objectifs clés	Fin 2018 revu	Evolution Vs fin 2015
ANR triple net EPRA hors droits	33 €/action	+ 70%
Revenus locatifs	83 M€	+ 23%
LTV	59%	- 8 pts
Coût de la dette	1,9%	- 1,4 pts
Patrimoine hors droits	1 360 M€	+ 40%

Les revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, publiés le 3 avril 2018, se sont élevés à 21,7 M€, en progression de 21 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

## 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, y compris les facteurs de risques avant de se décider à acquérir des actions de la Société.

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

#### 5.2.1 Risques liés à la Société

#### Risques liés à l'organisation et au cours de bourse

#### • Risques liés au Groupe et à son organisation

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de ses deux filiales (voir Partie I 8.- Organisation juridique et Partie II 2.2.8 - Principales filiales).

Le Groupe n'a aucune autre activité que le développement et/ou l'acquisition de son patrimoine immobilier en vue de sa location et de sa gestion. L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurées par la société mère ou ses mandataires sociaux. Cette organisation ne présente pas à l'heure actuelle de risque spécifique au sein du Groupe.

#### • Risques liés au contrôle majoritaire de la Société

M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire majoritaire de la société ARGAN (voir 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 adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement, en cas notamment d'un faible taux de participation des actionnaires, en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille auront donc la faculté de prendre seuls des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

La Société est contrôlée par son actionnaire majoritaire ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait notamment de la présence majoritaire 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 fluctuation des cours de bourse de l'action ARGAN

Les actions de la Société font l'objet d'une cotation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société pourrait ne pas refléter les performances futures du cours.

Le cours qui s'établira est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. L'absence de liquidité des actions de la Société aurait un impact sur leur négociabilité et leur cours.

#### > Risques liés au niveau d'endettement de la Société

#### Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables à 10% de sa dette totale.

La ventilation de la dette entre taux fixe-variable et variable couvert, ainsi qu'une analyse de sensibilité au risque de taux, figurent dans la Partie III, section 1 Comptes consolidés, aux rubriques 11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux

d'intérêts et 18. 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 gestion du risque de liquidité est assurée par la Société qui a vocation à maîtriser un tel risque.

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

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

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

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

#### Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2017 :

Au 31 décembre 2017, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction) s'élevait à 316 M€ pour les emprunts hypothécaires et à 300 M€ pour les crédits baux, soit un total de 616 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 220 M€ et les emprunts bancaires autres, la dette totale s'élève à 846 M€.

					Ventilation	
				Fixe	Variable Couvert	Variable non couvert
Références	Dates Début Amort.	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Montant	Montant	Montant
CROISSY BEAUBOURG (77) - CBI	nov-2009	nov-2024	12 595			12 595
CHAPONNAY (69)	déc-2013	mai-2024	12 191		12 191	
CREUZIER LE NEUF (03) FLEVY (57)	juil-2017 déc-2013	juil-2024 mai-2024	6 681 8 515		6 681 8 515	
POINCY (77)	janv-2007	janv-2022	10 697		8313	10 697
BAULE (45)	juil-2016	juil-2026	6 223		6 223	2000.
BRIE COMTE ROBERT (77)	juil-2016	juil-2026	3 655		3 655	
DREUX (28)	juil-2007	juil-2022	8 892			8 892
TOURNAN EN BRIE - CBI TOURNAN EN BRIE (77)	janv-2010 déc-2013	janv-2025 mai-2024	8 678 1 409		1 409	8 678
POINCY (77)	déc-2013	mai-2024	6 433		6 433	
BRUGES (33)	déc-2013	mai-2024	3 676		3 676	
GONESSE (95)	déc-2013	mai-2024	12 865		12 865	
ROYE (80) - CBI	juin-2010	juin-2025	14 874			14 874
ROISSY EN BRIE (77) - CBI	oct-2009	oct-2024	8 312 14 514		14 5 4	8 312
FERRIERES (77) ST QUENTIN FALLAVIER (38) -CBI	janv-2013 avr-2010	oct-2026 avr-2025	14 514 15 284		14 514 15 284	
CHATRES (77)	juil-2017	juil-2024	29 449		13 204	29 449
COUDRAY MONTCEAUX(91) BatA-CBI	juil-2010	juil-2025	33 424			33 424
CAHORS (46)	janv-2013	sept-2026	6 483		3 432	3 052
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	8 415			8 415
CHANTELOUP EN BRIE (77) TRAPPES (78)	juil-2017	juil-2024	5 886			5 886
WISSOUS (91)	juil-2017 janv-2013	juil-2024 oct-2027	16 337 6 231			16 337 6 231
COUDRAY M. (91) - CBI	avr-2012	janv-2027	10 040			10 040
AMBLAINVILLE (60) - CBI	mai-2012	mai-2027	15 904		5 571	10 333
LONGUEIL (60) - CBI	nov-2011	oct-2026	31 698			31 698
FAUVERNEY DIJON (21) - CBI	nov-2011	oct-2023	19 851		3 514	16 337
TRAPPES (78) Terrain TRAPPES (78)	mai-2013 oct-2016	avr-2020 avr-2031	2 307			2 307
CERGY (95)	juil-2016	avr-2031	3 578 10 860			3 578 10 860
FERRIERES (77) CBI et Avt	sept-2012	sept-2027	13 175			13 175
ROUVIGNIES (59)	avr-2014	oct-2027	27 392			27 392
MITRY MORY (77) - CBI	juil-2012	juil-2024	7 768		7 768	
WISSOUS (91) - CBI et Avt	sept-2012	oct-2027	14 786			14 786
COUDRAY (91) Bat B - CBI ST BONNET LES OULES (42)	mars-2013 juil-2017	mars-2028 juil-2024	35 086 12 356		29 029 12 356	6 057
VILLE VERMOIS (54) (NANCY) - CBI	janv-2015	déc-2023	4 643		4 643	
SAINT AIGNAN (44) (NANTES)	déc-2014	oct-2029	5 755			5 755
BRUGUIERES (31) (TOULOUSE)	déc-2014	oct-2029	5 591			5 591
BRUGES (33)	juil-2017	juil-2024	5 741		5 741	
CHANTELOUP les Vignes (78)	juin-2017	avr-2032	12 420			12 420
CHANTELOUP les Vignes (78) TRAPPES (78)	juin-2017 oct-2016	avr-2023 avr-2031	1 722 7 421			1 722 7 421
BEAULIEU (49) - CBI	déc-2015	déc-2030	9 296		4 721	4 575
CERGY (95)	oct-2016	oct-2032	15 201			15 201
VALENTON (94)	déc-2016	janv-2032	8 117		8 117	
ATHIS MONS (91)	oct-2017	oct-2032	9 600		9 600	
LOGNES -CBI	déc-2016	déc-2031	16 759		16 759	E 075
SAUVIAN (34) GUIPAVAS (29)- CBI	juin-2017 janv-2014	juin-2032 sept-2025	18 908 3 151		11 933 3 151	6 975
LOMME (59)-CBI	mai-2012	mai-2027	5 213		5 213	
SUCY EN BRIE (94) - CBI et Avt	août-2013	août-2028	10 765		10 765	
LA FARLEDE (83) - CBI	avr-2013	avr-2025	5 209		5 209	
CHANCEAUX TOURS (37)- CBI	déc-2009	déc-2024	3 853		3 853	
ARGAN BPI	nov-2016 déc-2014	nov-2026 déc-2021	8 571	8 5 7 1		
ARGAN BPI	févr-2017	févr-2022	1 600 10	1 600		10
ARGAN OBLIGATAIRE	nov-2013	nov-2018	65 000	65 000		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	oct-2016	oct-2023			141 268	-141 268
Tunnel 1 juillet 2016 macro  Autres instruments de couverture	oct-2016	oct-2023			136 895	-136 895 -8 892
					8 892	
TOTAL (en K€)			846 065	230 171	529 875	86 019
			100%	27%	63%	10%

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

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,).

Seul un financement sur un portefeuille de 6 actifs, représentant moins de 10% de la totalité des financements contractés, est assorti d'une obligation de respect de ratio (ou « covenant »), dont le nonrespect peut constituer un cas de défaut (ratio de LTV et de DSCR sur le portefeuille financé uniquement). Sur l'exercice 2017, le test annuel du ratio de LTV s'est situé à plus de 13 points de la valeur de défaut, et les tests trimestriels du ratio de DSCR se sont situés en moyenne à environ 190 points de la valeur de défaut.

#### • Risques de change

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

#### Risques sur actions

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

#### • Faits exceptionnels et litiges

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

#### 5.2.2 Risques liés à l'activité de la Société

#### > Risques liés au marché

#### • Risques liés au marché de l'immobilier

La Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la

Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

En 2017, les investissements en immobilier logistique en France ont connu un léger retrait par rapport à 2016, mais restent supérieurs à la moyenne annuelle des 10 dernières années. Le marché attire toujours plus d'acteurs en quête de diversification ce qui favorise encore la baisse des taux de rendement locatifs, entrainant une variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

#### • Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La Société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

Par ailleurs, l'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC: Indice du coût de la construction ou ILAT: indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Cependant, la Société a mis en œuvre dans 54% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

#### • Risques liés à la crise immobilière

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. La Société est peu impactée par ce phénomène car moins de 10% des financements contractés sont assortis d'obligation de covenant sur le périmètre financé, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

#### Risques liés à la crise financière

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

#### • Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

#### Risques liés à l'exploitation

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

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la Société soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, la Société estime pouvoir faire face à de telles éventualités. La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'ARGAN : direction commerciale et direction du développement. ARGAN fait appel, de temps à autre, à des commercialisateurs extérieurs.

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

#### Risques 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) nécessitent une Autorisation préfectorale d'exploiter (voir Partie I 5.4.2 Réglementation relative à la règlementation ICPE). Ces autorisations sont portées par les locataires exploitants, sauf dans le cas de sites multi-locataires

pour lesquels ARGAN 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 effectuée par la société ARGAN.

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 de la Société.

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.

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

Le patrimoine de la Société comprend 59 immeubles, loués à un total de 44 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 64% des loyers annualisés 2017 répartis sur 29 sites.

Locataires	%	Nbre de sites loués
FM Logistic	9,2	2
Décathlon	9	3
Géodis	7,8	7
Auchan	7,7	4
Casino	7,2	3
L'Oréal	6,9	4
Carrefour	6,3	2
Castorama	4,7	1
SNCF	2,8	2
XPO Logistics	2,7	1
TOTAL	64,2	29

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

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

Sur l'exercice 2017, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,7% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

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

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

#### Risques liés à la concentration sectorielle du patrimoine de la Société

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

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

#### Risques liés à la concentration géographique du patrimoine de la Société

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

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

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

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

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

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

64% du parc immobilier ARGAN est sous garantie décennale, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui est sous garantie décennale.

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

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

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

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

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

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

réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Une description de la politique de couverture et des polices d'assurance souscrites par la Société figure au en Partie III 5.2.3 Assurances et couverture des risques.

#### > Risques liés aux actifs

#### • Risques liés à la stratégie d'acquisition

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

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

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

#### • Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par la Société au 31 décembre 2017. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine s'élève à 1.255,9 M€ hors droits, soit 1.324,2 M€ 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).

#### Risques liés au maintien du Régime SIIC

Un changement ou la perte du Régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime (voir Partie I 5.4.7 - Réglementation relative au statut SIIC), 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.

#### **5.2.3** Assurances et couvertures des risques

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

#### 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 de la société AXA.

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

Le tableau ci-dessous récapitule, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le niveau de couverture des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
Dommages directs  ➤ Assurance globale portant indistinctement sur l'ensemble des biens immobiliers par nature ou par destination	A concurrence du montant des dommages et dans la limite de la LCI (*)
Assurance des responsabilités	
<ul> <li>Recours des voisins, locataires et des tiers; Responsabilité, pertes de loyers et trouble de jouissance</li> </ul>	5 730 683 €
Pertes et frais divers	
Pertes financières; Perte de loyers; Pertes indirectes; Frais de démolition; Frais de recherches de fuites L'ensemble de ces pertes et Frais divers sont couverts globalement et indistinctement, à concurrence d'une somme de :	De 5 625 823 € à 21 149 929 € selon les polices
Garanties communes à l'ensemble des évènements couverts	
Honoraires d'expert	Selon barème
Indemnisation complémentaire	
Valeur à neuf	
Responsabilité civile propriétaire d'immeuble et protection juridique  > Tous dommages confondus	9.100.000 €

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

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

#### > Assurance des mandataires sociaux

Néant

#### 6. Capital et actionnariat du Groupe

#### 6.1 Informations relatives au capital

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

#### Modification du capital social

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

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions crées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
19/01/15	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	73 500 €	2€	- 73 500 €	36.750	14 198 878	28 397 756 €
21/01/16	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	21 600 €	2€	- 21 600 €	10 800	14 209 678	28 419 356 €
27/04/16	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	538 542 €	2€	5 003 055 €	269 271	14 478 949	28 957 898 €
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

#### 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 2014, 2015 et 2016 :

Principaux actionnaires	31 Dé	cembre 2015		31 décembre 2016		31 décembre 2017			
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert) dont :	8 242 932	58,05 %	58,06 %	8 510 567	58,78 %	58,79 %	8 716 228	53,92 %	53,93 %
Jean-Claude LELAN	3 875 919	27,30 %	27,30 %	3 916 473	27,05 %	27,06 %	3 496 732	21,63 %	21,63 %
KERLAN SAS (*)	569 930	4,01%	4,01%	689 925	4,77%	4,77%	1 191 818	7,37%	7,37%
Jean-Claude LE LAN Junior	768 005	5,41 %	5,41 %	799 994	5,53 %	5,53 %	825 139	5,10 %	5,11 %
Nicolas LE LAN	848 594	5,98 %	5,98 %	883 495	6,10 %	6,10 %	898 724	5,56 %	5,56 %
Charline LE LAN	862 145	6,07 %	6,07 %	897 603	6,20 %	6,20 %	917 222	5,67 %	5,67 %
Ronan LE LAN	693 694	4,89 %	4,89 %	696 094	4,81 %	4,81 %	735 784	4,55%	4,55%
Véronique LE LAN CHAUMET	567 796	4,00 %	4,00 %	567 796	3,92 %	3,92 %	584 762	3,62 %	3,62 %
Karine LE LAN	56 849	0,40%	0,40%	59 187	0,41%	0,41%	66 047	0,41%	0,41%
Public	5 953 352	41,93 %	41,94 %	5 965 210	41,20 %	41,21 %	7 446 609	46,07 %	46,07 %
Actions auto-détenues	2 594	0,02%	0,00%	3 172	0,02%	0,00%	1 317	0,01%	0,00%
TOTAL	14 198 878	100,00%	100,00%	14 478 949	100,00%	100,00%	16 164 156	100,00%	100,00%

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

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN sont présentées en Partie IV 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.

La Société détenait au 31 Décembre 2017, 1 319 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 51 553 €.

Le public détient 46% du capital et représente « un vrai flottant » sans actionnaire de référence.

Suite à l'analyse des Titres aux Porteurs Identifiables d'ARGAN SA réalisée début décembre 2017, ce flottant est détenu par environ 4 200 actionnaires dont les 50 premiers détiennent 30% du capital (le premier d'entre eux 5,30% et le 50ème 0,08%). Le reste du flottant, soit 16%, est détenu par environ 4 150 actionnaires, 1 800 d'entre eux détiennent moins de 100 actions.

### 6.2.2 Franchissement de seuil statutaire et déclaration d'intention

Les différents niveaux de déclaration de franchissement de seuils sont rappelés en Partie IV 2.2.2 Capital Social.

- Par courrier en date du 16 janvier 2017, AXA INVESTMENT MANAGERS a déclaré avoir franchi à la baisse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 288.667 actions représentant 1,99% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 12 avril 2017, AXA INVESTMENT MANAGERS a déclaré avoir franchi à la hausse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 289.970 actions représentant 2,00% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 27 octobre 2017, le fonds TR PROPERTY INVESTMENT TRUST PLC géré par THAMES RIVER CAPITAL LLP a déclaré avoir franchi à la hausse un seuil de 4% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 652.053 actions représentant 4,40% du capital et des droits de vote
- ➤ Par courrier en date du 13 décembre 2017, DEGROOF HOLDING LUXEMBOURG SA a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 1.200.000 actions représentant 7,42% du capital et des droits de vote. Puis, à la même date, DEGROOF HOLDING LUXEMBOURG SA a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote et ne plus détenir d'actions de la société ARGAN.
- Par courrier en date du 13 décembre, DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT pour le compte de fonds qu'elle gère, a déclaré avoir franchi à la hausse un seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 935.262 actions représentant 5,79% du capital et des droits de vote.
- ➢ Par courrier en date du 14 décembre 2017, la société GERILOGISTIC a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 2%, 4%, 5%, 6% et 8% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 1.355.932 actions représentant 8,39% du capital et des droits de vote. Puis, à la même date, GERILOGISTIC a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils de 8%, 6%, 5%, 4% et 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 155.932 actions représentant 0,96% du capital et des droits de vote
- Par courrier en date du 18 décembre 2017, Jean-Claude Le Lan a déclaré avoir franchi

individuellement à la baisse un seuil de 25% ainsi qu'un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 3.996.732 actions représentant 24,73% du capital et des droits de vote.

- Par courrier en date du 18 décembre 2017, Jean-Claude Le Lan et sa famille agissant de concert, ont déclaré avoir franchi à la baisse un seuil de 2% et le multiple de cette fraction jusqu'à 55% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 8.744.117 actions représentant 54,07% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 18 décembre 2017, Jean-Claude Le Lan a déclaré avoir franchi à la baisse un seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 3.496.732 actions représentant 21,63% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 18 décembre 2017, la société Kerlan SAS, détenue à 100% par Jean-Claude Le Lan, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 2% et 5% du capital et des droits de vote de la société ARGAN et détenir 1.204.435 actions représentant 7,45% 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 7%.

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

Au regard des excellents résultats 2017 de la Société, l'Assemblée Générale Mixte du 22 mars 2018 a approuvé un dividende en progression de 11% 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 2016	0,92 € (***)
Exercice clos le 31 Décembre 2015	0,88 € (**)
Exercice clos le 31 Décembre 2014	0,85 € (*)

(\*\*\*) 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.

(\*\*) Dont 0,788 € 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 0,744 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

#### 6.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2017 les opérations suivantes sur ses propres actions :

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

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3.172 titres
- 136.336,76 €

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

- 1.319 titres
- 192.740,88 €

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

#### 6.5 Informations diverses

- Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce : Néant
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant
- Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier: Néant
- Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN en Partie IV 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 2017 :

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 2017 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 2017 ont été les suivantes :

- Dans le cadre des opérations courantes :
  - 900 actions vendues par M. Frédéric Larroumets

- > 500.000 actions vendues par M. Jean Claude Le
- > 500.000 actions achetées par personne morale contrôlée par à M. Jean Claude Le Lan
- 5.045 actions achetées par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ➤ 14.930 actions achetées par M. Ronan Le Lan
- Dans le cadre du paiement du dividende en actions :
  - ➤ 1.288 actions reçues par M. Francis Albertinelli
  - 1.656 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
  - 23.945 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan junior
  - 22.360 actions reçues par M. Ronan Le Lan
  - 80.259 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan
  - ➢ 36.663 actions reçues par des personnes physiques liées à M. Jean Claude Le Lan
  - ➤ 497 actions reçues par une personne morale liée à M. Jean Claude Le Lan

#### Prises de participation et de contrôle :

#### Prises de contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a effectué aucune prise de contrôle.

#### Prises de participation

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pris aucune nouvelle participation.

#### Cessions de participation

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

#### 7. Assemblée Générale du 22 Mars 2018

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société ARGAN s'est tenue le 22 Mars 2018 sur l'ordre du jour ci-après et a été amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

#### 7.1 Ordre du Jour

#### <u>De la compétence de l'Assemblée Générale</u> Ordinaire.

- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017,
- 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 2017,
- Lecture du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise,
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017,
- 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 2017,
- > 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,
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire,
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 à Monsieur Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance,
- Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance,
- > Ratification du transfert du siège social,
- Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société.

#### <u>De la compétence de l'Assemblée Générale</u> Extraordinaire.

- 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

## <u>1ère RESOLUTION (Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017)</u>

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 2017, 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 2017 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice de 6.745.860,31 €;
- 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 46.356€ de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017.

#### Cette résolution a été adoptée

## <u>2ème</u> <u>RESOLUTION</u> (<u>Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017)</u>

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 2017 :

- papprouve les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net consolidé part du groupe de 91.682 k€:
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Cette résolution a été adoptée

## <u>3<sup>ème</sup> RESOLUTION (Affectation du résultat de</u> *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 2017 de la façon suivante :

Résultat de l'exercice :	6.745.860,31 €	
Est affecté au poste : "Report à Nouveau" pour	905.193,89 € qui est ainsi porté à - 905.193,89 €	
Est affecté à la distribution d'un dividende pour	5.840.666,42 €	
Total:	6.745.860,31 €	

#### Cette résolution a été adoptée

#### 4ème 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'émission" présente un solde créditeur de 19.795.442,01 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'émission", la somme de 10.665.390,64 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'émission" s'élèvera alors à 9.130.051,37 €.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 1.368,96 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme de 1.368,96 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Autres Réserves" s'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 2017 de 1,02 € par action ayant droit à ce dividende du fait de sa date de jouissance. Le montant des dividendes distribués, s'élevant à la somme de 16.507.426,02 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l'exercice pour 5.840.666,42 €, et
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu'il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour 10.666.759,60 €.

Le Directoire précise que la somme de 16.507.426,02 € ainsi distribuée :

- ➢ est constitutive d'un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur de 10.752.288 €, soit 0,664 € par action. Concernant les actionnaires personnes physiques, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.
- est constitutive d'une restitution d'apports d'associés au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, à hauteur du solde de 5.755.138,02 €, soit 0,356 € par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 27 avril 2018, le détachement du droit au dividende se faisant le 4 avril 2018. Si lors de la mise en paiement du dividende la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

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 dividend e par action versé	Part du dividende éligible à l'abatteme nt de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l'abatteme nt de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI
31/12/2014	0,106 € (*)	0 euro	0,106 euro
31/12/2015	0,092 € (**)	0 euro	0,092 euro
31/12/2016	0,396 € (***)	0 euro	0,396 euro

<sup>(\*)</sup> Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le

de l'assemblée générale du 27 mars 2015 (4ème résolution), soit 0,744 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(\*\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 24 mars 2016 (4ème résolution), soit 0,788 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

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

#### Cette résolution a été adoptée

## <u>Sème RESOLUTION (Option pour le paiement du dividende en actions)</u>

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 quatrième 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 2018. Leur prix d'émission est fixé à 95% de la moyenne des premiers cours côtés de l'action lors des vingt séances de bourse précédent 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 soulte en espèces.

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du mercredi 4 avril 2018 jusqu'au mercredi 18 avril 2018 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

## 6ème 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

# <u>7<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire)</u>

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport établi 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, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Directoire, tels que présentés dans ce rapport.

#### Cette résolution a été adoptée

# 8ème RESOLUTION (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Conseil de Surveillance).

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport établi 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, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Conseil de Surveillance, tels que présentés dans ce rapport.

#### Cette résolution a été adoptée

## 9ème RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 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 2017 à Monsieur Ronan Le Lan, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Directoire sur les projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

#### Cette résolution a été adoptée

# 10ème RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 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 2017 à Monsieur Francis Albertinelli, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Directoire sur les projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

#### Cette résolution a été adoptée

# 11ème RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 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 2017 à Monsieur Frédéric Larroumets, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Directoire sur les projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

#### Cette résolution a été adoptée

# 12ème RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de membre du Directoire)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 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 2017 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Directoire sur les projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

#### Cette résolution a été adoptée

# 13ème RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 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 2017 à Monsieur Jean-Claude Le Lan, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, tels que présentés dans le rapport du Directoire sur les projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

#### Cette résolution a été adoptée

# 14ème RESOLUTION (Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 60.000 € le montant global des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

#### Cette résolution a été adoptée

# 15<sup>ème</sup> RESOLUTION (Ratification du transfert du siège social)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la décision prise par le Conseil de Surveillance en date du 16 janvier 2018 de transférer le siège social du 10, rue Beffroy au 21, rue Beffroy à Neuilly-sur-Seine (92200).

#### Cette résolution a été adoptée.

# <u>16ème RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société)</u>

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 règlementation 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 conforme à la Charte de déontologie reconnue par l'AMF et conclu avec un prestataire de services d'investissements agissant de manière indépendante, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF;
- 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 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, 130 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédentes et en tout état de cause un montant maximum de cinquante-cinq euros (55 €) (hors frais d'acquisition). Le montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération est de onze millions d'euros (11 000 000 €), 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

# <u>17ème RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions)</u>

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

# 18ème 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 procèsverbal 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

# 1. COMPTES CONSOLIDES 2017

### I - Bilan consolidé au 31 décembre 2017

ACHF (En nilliers d'euros)	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	23	15
Immobilisations corporelles	9	10 343	407
Immobilisations en-cours	10.1	8 <i>6</i> 06	18 266
Immeubles de placement	10.2	1 255 895	1 022 535
Actifs d'impôts différés			
Participations entreprises associés		27	
Instruments financiers dérivés	11	1 271	<b>75</b> 0
Autres actifs non courants	12	8 400	3 2 1 1
Total actifs non courants		1 284 566	1 045 184
Actifs courants :			
Créances clients	13	23 241	18 981
Autres actifs courants	14	11 271	13 442
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	102 435	35 142
Total actifs courants		136 948	67 565
Actifs destinés à être cédés	16		
TOTALACTIF		1 421 513	1 112 749

PASSIF (Finnilliers d'euros)	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Capitaux propres :			
Capital	17.1	32 328	28 958
Primes	17.1	<i>5</i> 7 127	25 808
Réserves		343 343	247 804
Titres d'autocontrôle	17.3	-52	-78
Réévaluation des instruments financiers	11	-6 <i>7</i> 46	-11 540
Résultat		91 682	95 249
Total des capitaux propres part des propriétaires de la			
société mère		517 683	386 202
Intérêts minoritaires			
Total des capitaux propres consolidés		517 683	386 202
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	731 744	624 892
Instruments financiers dérivés	11	117	1 177
Dépôts de garantie	19	8 <i>7</i> 67	7 732
Provisions	20		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
Impôts différés	21		
Total des passifs non courants		740 628	633 801
Passifs courants:			
Part à court terme des dettes financières	18	115 238	48 330
Instruments financiers dérivés	11	190	2040
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax-SIIC-Impôts			
courants)	21	659	
Dettes sur immobilisations		3 <i>75</i> 7	14 <i>5</i> 96
Provisions	20		
Autres passifs courants	22	43 359	<b>27 78</b> 0
Total des passifs courants		163 203	92 746
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	18.5		
TOTALPASSIF		1 421 513	1 112 749

# II - Compte de résultat consolidé

# Période du 1<sup>er</sup>janvier 2017 au 31 décembre 2017

En milliers d'euros	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Revenus locatifs		75 644	67095
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	75 644	67 095
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-3 181	-2664
Charges externes		-3216	-1 664
Impôts et taxes		-1 051	-1 085
Dotations aux amortissements et provisions		-225	-94
Autres produits et charges d'exploitation		505	-201
Résultat opérationnel courant		68 476	61 387
Résultat des cessions	10	7 334	10 583
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	37 005	46379
Résultat opérationnel		112 816	118 349
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	250	373
Coût de l'endettement financier brut	24	-21 303	-23 472
Coût de l'endettement financier net	24	-21 053	-23 100
Autres produits et charges financiers	25	602	
Charge ou produit d'impôt	26	-705	
Quote part de résultat des entreprises associées		22	
Résultat net		91 682	95 249
Porteurs de capitaux de la société mère		91 682	95 249
Participations ne conférant pas le contrôle			
Résultat par action en euros	27	6,21	6,62
Résultat dilué par action en euros	27	6,21	6,62

# III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Résultat de la période		91 682	95 249
Partie efficace des gains et pertes sur instruments			
de couverture	11	4 <i>7</i> 94	5223
Total des gains et pertes comptabilisés			
directement en capitaux propres		4 <i>7</i> 94	5 223
Résultat de la période et gains et pertes			
comptabilisés directement en capitaux propres		96 477	100 473
- Dont part du Groupe		96477	100473
- Dont part des participations ne conférant pas le			
contrôle		O	О

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		91 682	95 249
Dotations nettes aux amortissements et provisions		225	-855
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des	10	-37 005	-46 379
immeubles de placement	10	-37 003	-40 379
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des	11	-600	
instruments dérivés	11	000	
Charges calculées		194	269
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	-7 331	-10 583
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		-22	
Coût de l'endettement financier net	24	21 053	23 099
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	705	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier		68 898	60 800
et avant impôt (A)			00000
Impôts courants (B1)		-46	0
Exit tax payée (B2)			
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		18 801	-11 179
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		87 653	49 621
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-166 911	-113 699
Cessions d'immobilisations	10	9 323	122 186
Acquisitions d'immobilisations financières	12	-5 212	-155
Diminutions des immobilisations financières			
Variation de périmètre			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-10 843	7 055
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-173 642	15 387
Augmentation et réduction de capital		40 000	
Achat et revente d'actions propres	17.3	56	-4
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-5 247	-6 960
Encaissements liés aux emprunts		282 110	59 713
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-141 634	-65 625
Remboursements d'instruments financiers dérivés			-12 836
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-20 948	-24 850
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		-1 109	127
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		153 228	-50 435
Variation de la trésorerie nette ( D + E + F)		67 239	14 573
Trésorerie d'ouverture		35 140	20 568
Trésorerie de clôture	28	102 381	35 140

# V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(Fin milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes compta- bilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des mino- ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 Décembre 2015	28 398	229 679	-53	-15 305	49 705	292 424	0	292 424
Dividende	539	5 003			-12 502	-6 960		-6 960
Affectation résultat non distribué		37 203			-37 203	О		О
Actions propres			-25			-25		-25
Attribution dactions gratuites		269				269		269
Augmentations de capital	21	-21				0		O
Résultat de cession d'actions propres		20				20		20
Résultat global au 31 décembre 2016		1 459		3 765	95 249	100 473		100 473
Capitaux propres au 31 Décembre 2016	28 958	273 612	-78	-11 540	95 249	386 202	0	386 202
Dividende	639	7 442			-13 328	-5 247		-5 247
Affectation résultat non distribué		81 921			-81 921	0		O
Actions propres			26			26		26
Attribution dactions gratuites		194				194		194
Augmentations de capital	2 731	37 269				40 000		40 000
Résultat de cession d'actions propres		30				30		30
Résultat global au 31 décembre 2017				4 794	91 682	96 477		96 477
Capitaux propres au 31 décembre 2017	32 328	400 469	-52	-6 746	91 683	517 683	0	517 683

# VI - Annexe aux comptes consolidés semestriels Période du 1er janvier au 31 décembre 2017

1.	. Intorma	tions generales					
		actéristiques					
		e de l'élaboration des états financiers consolidés					
		s généraux d'évaluation et de préparation					
		à des estimations					
		s, règles et méthodes comptables					
		odes de consolidation					
		de de consolidation					
		rtions réciproques					
		upements d'entreprises					
	6.5.Immo	bilisations incorporelles					
	6.6.Imme	ubles de placement (IAS 40)					
	6.6.1. 6.6.2.	Méthodologie					
		ats de location-financement portant sur les immeubles de placement					
		bilisations corporelles					
		ubles de placement en cours					
	6.10.Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations						
		nces clients et autres débiteurs					
	6.12.Actif	's financiers					
	6.12.1.	· ·					
	6.12.2.	Actifs financiers disponibles à la vente					
	6.12.3. 6.12.4.	Prêts et créances					
	6.12.5.	Actifs financiers à la juste valeur par résultat					
	6.12.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie					
	6.12.7.	·					
	6 12 Cani	taux propres					
	6.13.1.	Titres d'autocontrôle					
	6.13.1.	Subventions d'investissement					
	6.13.3.						
	6.14.Dett	es financières					
		ôts de garantie reçus des preneurs					
		isions					
		nisseurs					
		ôts					
	6.18.1.	Impôts courants					
	6.18.2.	Impôts différés					
	6.18.3.	·					

	6.19.Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés
	6.20.Revenus locatifs
	6.21.Produits et charges locatives
	6.22.Autres produits et charges sur immeubles
	6.23.Résultat par action
	6.24.Présentation des états financiers
	6.25.Secteurs opérationnels
	6.26.1. Risque de marché
	. Périmètre de consolidation
8	. Immobilisations incorporelles
9.	. Immobilisations corporelles
1(	0.Immeubles de placement
	10.1.Immobilisations en cours.
	10.2.Immeubles de placement
	10.3.Hiérarchie des justes valeurs
	10.4.Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours
	10.5.Résultat de cession des immeubles
	10.6.Loyers minimaux à recevoir
1	1.Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt
1	2.Autres actifs financiers non courants
13	3.Créances clients
14	4.Autres actifs courants
1	5.Trésorerie et équivalents de trésorerie
1	6.Actifs destinés à être cédés
1	7.Capitaux propres consolidés
	17.1.Composition du capital social
	17.2.Dividende versé
	17.3.Actions d'autocontrôle
	17.4.Actions gratuites
1	8.Dettes financières
-	18.1.Variation des dettes financières et garanties données

18.2.Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable
18.3.Echéances des redevances de location-financement
18.4.Endettement financier net
19.Dépôts de garantie
20. Provisions
21.Dette d'impôt
22.Autres passifs courants
23.Revenus nets des immeubles
24.Coût de l'endettement financier net
25.Autres produits et charges financiers
26.Rapprochement de la charge d'impôt
27.Résultat par action
28.Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie
29.Engagements hors bilan
30.Comptabilisation des actifs et passifs financiers
31.Relations avec les parties liées
32.Effectifs
33.Honoraires des commissaires aux comptes
34 Fyánaments nostáriours à la clôture

### 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.

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

#### 2. Faits caractéristiques

En 2017, ARGAN a investi 190 millions d'euros représentant un total de 228 000 m<sup>2</sup>.

En mars, ARGAN a livré une extension de 1 200 m<sup>2</sup> de la messagerie Géodis située à Nantes (44), qui passe ainsi à une surface de 12 000 m<sup>2</sup>.

En avril, la société a procédé à la livraison d'une plateforme de 15 500 m² à DGF, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).

En mai, ARGAN a mis en loyer une extension de 11 500 m² de la plateforme située à Amblainville (60), louée à Celio, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31.000 m² à 42.500 m². A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.

Fin juin, la société a acquis une plateforme de 55 600 m² située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à Leader Price, filiale du groupe Casino

Début juillet, ARGAN a procédé à la livraison d'une extension de 18 000 m² de la plateforme située à Cergy-Pontoise (95), dont 12 000 m² sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à Djeco, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.

En septembre, la société a mis en loyer un entrepôt de 11 000 m² à température froid positif (8-10°c) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à Scofel - Société de

Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe Auchan.

Début novembre, ARGAN a acquis un ensemble d'entrepôts comprenant :

- deux messageries louées à Geodis dont une de 17 000 m2 située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de 5 500 m² situé à Guipavas, près de Brest (29),
- → quatre entrepôts d'environ 7 000 m2 chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à Davigel, fournisseur de produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,
- ➤ un entrepôt-atelier de 8 700 m2 situé à Sucy en Brie (94) loué à MCL qui lui sert aussi de centre de recherche.
- un entrepôt de 5 800 m2 situé à La Farlède, près de Toulon (83) et loué à Pomona, un distributeur-livreur au service des métiers de bouche.

En novembre, la société a procédé à la livraison d'une extension de 5 300 m² de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe ainsi de 46 700 m² à 52 000 m².

En décembre, ARGAN A fait l'acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à SNCF Mobilités d'une surface totale d'environ 45 400 m² situés à Moissy Cramayel (77)

Argan a émis deux emprunts obligataires au cours de l'exercice 2017 :

- ➤ le premier en date du 14 février 2017 pour un montant de 25 millions d'euros au taux de 2,65% sur une durée de 5 ans,
- ➤ le second en date du 4 juillet 2017 pour un montant de 130 millions d'euros au taux de 3,25% sur une durée de 6 ans.

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

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du

groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias fr.htm#adopted-commission).

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

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

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

Les normes, amendements de normes et interprétation en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

# 4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

# Application de l'IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- ➤ Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

#### 5. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- 5 les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- 6 les dépréciations d'actifs et les provisions,
- 7 l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- 8 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-àdire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

#### 6.2 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à même date que celle des comptes consolidés.

#### 6.3 Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

#### 6.4 Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste écart d'acquisition.

#### 6.5 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

#### 6.6 Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

#### 6.6.1 Méthodologie

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été privilégiée compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

#### 6.6.2 Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ciaprès.

Paramètres principaux	Niveau
<u>Entrepôts</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- taux de rendement de sortie du	
DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2
Bureaux	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- taux de rendement de sortie du	
DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2

# 6.7 Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

#### 6.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

6 Constructions: 60 ans.

7 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 écarts d'acquisition et des immobilisations

Les écarts d'acquisition et les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumis à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

#### 6.11 Créances clients et autres débiteurs

créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement (créance échue depuis plus de 30 jours) constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. 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 2017.

#### 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 2017.

#### 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 :

- 1. 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 enregistré au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2017 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 guand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas. l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés en « Actifs ou passifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation et évalués à la plus faible de leur valeur comptable ou de leur juste valeur nette des frais de cession. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse, nette des frais de cession à la charge du Groupe.

#### 6.13 Capitaux propres

#### 6.13.1. Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

#### 6.13.2 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

#### 6.13.3. Paiements en actions

Le 17 juillet 2013, 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 2013, 2014 et 2015. L'attribution

gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2013 / 2014 / 2015, mesuré le 31 décembre 2015, date de fin de ce plan triennal. Compte tenu du fait que l'ensemble de ces critères n'est évalué qu'à la fin de l'exercice 2015, des acomptes ont été attribués au cours des deux premiers exercices 2013 et 2014.

Ainsi, au cours de sa séance du 21 janvier 2014, le Directoire a effectivement attribué 16 800 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés cidessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement acquises est de 10 800 actions.

Au cours de sa séance du 20 janvier 2015, le Directoire a effectivement attribué 13 200 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés cidessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement acquises est de 9 600 actions.

Au cours de sa séance du 19 janvier 2016, le Directoire a effectivement attribué 22 224 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés cidessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et pouvant être acquises est de 19 595 actions.

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, mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal. L'attribution se fera en une seule fois, au terme

du plan, en janvier 2019, selon les performances du plan triennal.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

#### 6.14 Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont 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 génèreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable.

#### 6.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

#### **6.16 Provisions**

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle une sortie de ressources provoquera 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'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 33,33%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Le Groupe n'a comptabilisé aucun impôt différé au 31 décembre 2017.

#### 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).

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 60 % 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 règlementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable sur quatre ans en quatre versements d'égal montant.

A compter du 1er janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins

d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5 %. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée à l'origine a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

A la date du 31 décembre 2017, l'intégralité de l'«exit tax » a été réglée.

# 6.19 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

#### 6.20 Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée probable du bail estimée par la société sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

#### **6.21 Produits et charges locatives**

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

Les charges locatives dont ARGAN assume le risque de dépassement (facturation au forfait) sont présentées distinctement en produits et en charges.

Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

#### **6.22** Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

#### 6.23 Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

#### 6.24 Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

#### 6.25 Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

#### 6.26 Gestion des risques

#### 6.26.1 Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) sur lesquels les loyers sont généralement indexés lors de la conclusion des baux. Afin de limiter la sensibilité des loyers à cet indice, la société a mis en 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.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général.

#### 6.26.2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

#### **6.26.3** Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques de la société (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance nulle à ce jour, financement par un endettement à moyen / long terme et majoritairement à taux fixe) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard de la trésorerie dont dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ces opérations de développement par

accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

#### 6.26.4 Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 11, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 10%.

### 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.

En 2017, les investissements en immobilier logistique en France ont connu un léger retrait par rapport à 2016, mais restent supérieurs à la moyenne annuelle des 10 dernières années. Le marché attire toujours plus d'acteurs en quête de diversification ce qui favorise encore la baisse des taux de rendement locatifs, entrainant une variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Cependant, il est important de noter qu'au 31 décembre 2017 moins de 10% des

financements contractés par la société sont assortis d'obligation de covenant lié à la valorisation du patrimoine financé.

# 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 31/12/17	%d'intérêt et de contrôle au 31/12/16
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMOCBI	498 135 920	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%

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

#### 8. Immobilisations incorporelles

(Fin milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2016	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2017
Valeur brute (logiciels)	30	21	0	51
Amortissements	-15	-13	0	-28
Valeur nette	15	8	0	23

#### 9. Immobilisations corporelles

(Fn milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2016	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2017
Constructions		9976		9976
Amortissements constructions		-79		-79
Agencements et matériel de bureau	852	172	-51	973
Amortissements agencements et matériel de bureau	-444	-134	51	-527
Valeur nette	407	9 935	0	10343

#### 10. Immeubles de placement

#### 10.1 Immobilisations en cours

(Fin milliers d'euros)	Valeur brute au 31,12,2016	Augmentation	Virement poste à poste		Valeur brute au 31.12.2017
Valeur des					
constructions en cours	18 266	5 171	-15 272	441	8 <i>6</i> 06

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 2017, 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 2018.

### 10.2 Immeubles de placement

(Fn milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2017	Immeubles de placement 31.12.2016
Valeur à l'ouverture	1 022 535	890 110
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	102852	10 664
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	15272	40 059
Travaux et constructions sur biens en propriété	27 527	50 682
Subvention reques		
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement		24 631
Travaux non refinancés en location-financement		367
Acquisitions d'immeubles en location-financement	53 066	
Juste valeur des immeubles vendus	-1 920	-40 358
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	0
Variation de juste valeur	36 563	46379
Valeur à la dôture	1 255 895	1 022 535

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 7.01% au 31 décembre 2016 à 6.87% au 31 décembre 2017.

La sensibilité à la variation de ce taux de rendement moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 6.8%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 7.8%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2017	Immeubles de placement 31.12.2016
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	679 967	460 220
Juste Valeur des immeubles en location-financement	575 928	562315
Total	1 255 895	1 022 535

### 10.3 Hiérarchie des justes valeurs

	Juste w	aleur au 31.	12,2017	Juste v	aleur au 31.	12,2016
Classification d'actifs						
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	1 255 895	0	0	1 022 535
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	1 255 895	0	0	1 022 535

10.4 Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	1 040 801	934733
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	37 005	46 379
Acquisitions d'immeubles et travaux	188 615	100 047
Immeubles destinés à la vente		
Subventions annulées		
Cessions d'immeubles	-1 920	-40 358
Transferts vers ou depuis le niveau 3		
Valeur à la dôture	1 264 501	1 040 801
Dont immobilisations en cours	8 606	18 266
Dont Immeubles de placement	1 255 895	1 022 535

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes (17 actifs sur les 60 actifs expertisés du patrimoine ne sont pas pris en compte du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques, messagerie, bureaux, baux à construction sur Autorisation d'Occupation Temporaire et locaux vacants)

	lle de France / Oise - 20 actifs									
Valeurs	Loyer € / m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes (19 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation			
Les plus hautes	64 €	62 €	6,45%	7,45%	8,00%	8,55%	9,20%			
Les plus										
basses	37 €	39 €	5,30%	5,30%	5,70%	4,95%	5,24%			
Moyenne	51 €	49 €	5,67%	6,47%	6,84%	6,29%	6,70%			

	Région Centre - 2 actifs										
Valeurs	Loyer €/m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation				
Les plus											
hautes	37 €	39 €	7,30%	8,95%	8,85%	6,80%	7,26%				
Les plus											
basses	29 €	35 €	7,05%	8,70%	8,00%	5,98%	6,39%				
Moyenne	33 €	37 €	7,18%	8,83%	8,43%	6,39%	6,83%				

	Rhône Alpes / Bourgogne - 5 actifs										
Valeurs	Loyer € / m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation				
Les plus hautes	70 €	48 €	6,20%	7,20%	8,00%	9,22%	9,88%				
Les plus											
basses	45 €	41 €	5,50%	6,05%	6,75%	5,88%	6,26%				
Moyenne	56 €	44 €	5,74%	6,60%	7,08%	7,64%	8,14%				

	Région Hauts de France - 2 actifs										
Valeurs	Loyer € / m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation				
Les plus hautes	58 €	45 €	5,60%	6,50%	6,99%	7,37%	7,88%				
Les plus											
basses	47 €	45 €	5,30%	6,30%	5,75%	5,98%	6,08%				
Moyenne	53 €	45 €	5,45%	6,40%	6,37%	6,67%	6,98%				

	Région Occitanie - 2 actifs										
Valeurs	Loyer € / m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation				
Les plus hautes	44 €	39 €	6,85%	7,50%	7,50%	6,97%	7,46%				
Les plus	44 t	39 €	0,00%	7,50%	7,50%	0,37 /6	7,4076				
basses	35 €	35 €	5,80%	6,85%	7,00%	6,62%	7,08%				
Moyenne	40 €	37 €	6,33%	7,18%	7,25%	6,80%	7,27%				

	Le reste - 4 actifs diffus										
Valeurs	Loyer €/m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation				
Les plus											
hautes	69 €	69 €	6,35%	7,45%	7,75%	7,06%	7,55%				
Les plus				_							
basses	34 €	35 €	5,40%	5,40%	6,50%	5,87%	5,98%				
Moyenne	52 €	50 €	5,83%	6,66%	7,13%	6,49%	6,78%				

Messageries métropoles régionales - 4 actifs								
Valeurs	Loyer €/m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation	
Les plus								
hautes	93 €	84 €	7,20%	8,20%	7,85%	7,87%	8,01%	
Les plus								
basses	62 €	63 €	5,50%	6,80%	7,25%	6,47%	6,54%	
Moyenne	77 €	74 €	6,19%	7,43%	7,45%	6,91%	7,19%	

Messageries Ile de France - 4 actifs								
Valeurs	Loyer € / m²/ an	Valeur locative € / m²/ an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation	
Les plus hautes	117€	99 €	6,45%	7,70%	8,40%	7,66%	7,80%	
Les plus			-	·				
basses	66 €	68€	5,20%	5,70%	5,40%	5,10%	5,19%	
Moyenne	92 €	86 €	5,80%	6,83%	7,11%	6,72%	6,94%	

### 10.5 Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession	Résultat cession
	immeubles de placement 31.12.2017	immeubles de placement 31.12.2016
Prix de cession des immeubles vendus	9317	51 398
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-1 920	-40 358
Frais de cession et investissements	3	-458
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	-66	1
Total des résultats de cession	7334	10 583

# 10.6 Loyers minimaux à recevoir

(Fn milliers d'euros)	Amoins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinqans	Total
Loyers minimaux à recevoir	83 350	233 934	136 408	453 692

Ce tableau reflète les engagements locatifs reçus de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

### 11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(Fn nilliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2017	Juste valeur au 31.12.2016	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	-214	-3 150	2936	2936		6900
Caps et tunnels	1 178	683	495		495	2 173
Amortissements soulte				1 858		-1 858
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	964	-2467	3 431	4794	495	7215
Dont contrepartie fonds propres	-6746	-11 540	4794			
Dont contrepartie résultat	495	O	495			
Dont contrepartie soulte	7215	9073	-1 858			

	Montant au 31.12.2017			Mont	tant au 31.12.	2016
(Fn milliers d'euros)	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	230 171	136 233	179 288	77 600	111 876	165 366
Dette Location financement		115 479	184 884	13 900	158 548	145 676
Emprunts RCF			10			
Swap Macro					58 253	-58 253
Tunnel Swap Macro		278 163	-278 163		201 881	-201 881
Dettes Financières	230 171	529 875	86 019	91 <b>5</b> 00	530 558	50 908
Total	846 065				672 966	

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 1er janvier 2017 :

(Fn milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2017	Туре	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 6	18 430	14514	Taux fixe contre taux variable	2,29%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 7	4 <i>7</i> 75	3 432	Taux fixe contre taux variable	2,300%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 9	7600	5 <i>5</i> 71	Taux fixe contre taux variable	2,245%	Euribor 3 mois	2012-2018
Swap 17	22000	17967	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9037	8 187	Tunnel à prime nulle	-0,25%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	15 284	Tunnel à prime nulle	-0,30%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4090	3514	Tunnel à prime nulle	-0,32%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	7 <i>7</i> 68	Tunnel à prime nulle	-0,30%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 <i>5</i> 90	4354	Tunnel à prime nulle	-0,28%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26009	24675	Tunnel à prime nulle	-0,28%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	4643	Tunnel à prime nulle	-0,32%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8032	7517	Tunnel à prime nulle	-0,18%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5012	4721	Tunnel à prime nulle	-0,26%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 33	45 806	45 089	Tunnel à prime nulle	-0,50%/+0,93%	Euribor 3 mois	2013-2020
Tunnel 34	10 500	9878	Tunnel à prime nulle	-0,55%/+1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	136 895	Tunnel à prime nulle	-0,65%/+1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 <i>5</i> 99	141 268	Tunnel à prime nulle	-0,50%/+1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits en 2017 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2017	Туре	Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 37	8373	8 117	Tunnel à prime nulle	-0,01%/+1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17431	16 <i>75</i> 9	Tunnel à prime nulle	-0,02%/+1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9600	9600	Tunnel à prime nulle	-0,125%/+1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	11 933	Tunnel à prime nulle	+0,12%/+2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	28 190	Tunnel à prime nulle	0%/+1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025

### 12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2016	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'an	Montant au 31.12.2017
Dépôts et cautionnements versés	2848	14	-15		2847
Avances versées sur immobilisations	340	5 350	-137		5 553
Autres Prêts	23		-23		0
Total	3211	5364	-175	0	8400

### 13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016	
Créances clients et comptes rattachés	23 241	18 981	
Clients douteux	O	0	
Total brut créances dients	23 241	18 981	
Dépréciation	O	0	
Total net créances dients	23 241	18981	

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2018 qui sont produites avant le 31 décembre 2017.

#### 14. Autres actifs courants

(Fn milliers d'euros)	Montant au	Montant au
(Fiffilmers dedics)	31.12.2017	31.12.2016
Gréances fiscales et sociales	1 105	5 330
Autres créances d'exploitation	10 110	8071
Autres charges constatées d'avance	57	41
Autres actifs courants d'exploitation	11 271	13 442
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	11 271	13 442

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.

### 15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(Fn milliers deuros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	50001	19011	30 990
Disponibilités	52434	16 131	36303
Trésorerie	102 435	35 142	67 293

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

### 16. Actifs destinés à être cédés

(Fn milliers d'euros)	Montant au 31.12.2016	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2017
Immeubles de placement	0	0	0	0
Actifs destinés à être cédés	0	0	0	0

### 17. Capitaux propres consolidés

#### 17.1. 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 2017	14 478 949	2	28 958	25 808
Actions gratuites	9600	2	19	-21
Dividende en actions	319675	2	639	7 <i>3</i> 78
Dividende				-13 326
Apports en nature	1 355 932	2	2712	37 288
Montant du capital au 31 décembre 2017	16 164 156	2	32 328	57 127

### 17.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2017	31.12.2016
Dividende net par action (en euros)	0,92	0,88
Dividende global versé	13 328	12502
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-8081	-5 542
Dividende payé	5247	6960

### 17.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la dôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	52	78	-26	30	56
Dépréciation			0		
Valeur nette	52	78	-26		
Nombre de titres d'autocontrôle	1 319	3 172	-1 853		

### 17.4. Actions gratuites

(Fn euros)	Plan 2015	Plan 2014
Date d'attribution	19/01/2016	20/01/2015
Nombre de bénéficiaires	5	5
Date d'acquisition	19/01/2018	20/01/2017
Nombre d'actions gratuites	19 <i>5</i> 95	9600
Cours à la date d'attribution (en €)	21,11	19,45
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	0,88	0,85
Dividende / action attendu année N+2 (en €)	0,91	0,88
Juste Valeur des actions (en €)	19,32	17,72
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	189 288	4661

#### 18. Dettes financières

#### 18.1. Variation des dettes financières et garanties données

(The well is one of suresce)	Montant au	Variation de	Augmentation	Dissipation	Virements	Montant au
(Fin milliers d'euros)	31.12.2016	périmètre	Augmentation	Diffinuuon	poste à poste	31.12.2017
Emprunts	268 602		127 110		-89 714	305 998
Emprunts obligataires	65000		155 000		-65000	155 000
Location-financement	292 844		33 550		-52 825	273 569
Frais d'émission	-1 554			-2737	1 468	-2823
Dettes financières non courantes	624 892	0	315 660	-2737	-206 071	731 744
Emprunts	21 240			-91 248	89 714	19 706
Emprunts obligataires					65000	65000
Location-financement	25 280			-51 311	52 825	26 <i>7</i> 94
Frais d'émission			926		-1 468	-542
Intérêts courus emprunts	1 808		4226	-1 808		4226
Concours bancaires	2		54	-2		54
Billet de trésorerie	0					O
Intérêts courus concours bancaires	0					O
Dettes financières courantes	48 330	0	5 206	-144 369	206 071	115 238
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	0					0

Moins de 10% des emprunts souscrits sont assortis d'obligation de covenant.

Par ailleurs, lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers :

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
  - \* au 31 décembre 2017 : 315 520 K€ \* au 31 décembre 2016 : 268 742 K€
- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
  - \* au 31 décembre 2017 : 4 950 K€
  - \* au 31 décembre 2016 : 0 K€

#### 18.2. Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2017	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)	315 <i>5</i> 33	17 878	82 394	215 261
Emprunts à taux fixe	230 171	66 829	6914	156428
Dette crédit-bail taux variable (a)	300 363	26 <i>7</i> 94	115 487	158 082
Dette crédit-bail taux fixe				
Frais d'émission	-2245	-542	-1 101	-602
Dettes financières en capital	843 822	110 959	203 694	529 169

<sup>(</sup>a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 11

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ces lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'euribor 3 mois aurait un impact de + 1,8 M€ sur les frais financiers de la période.

#### 18.3. Echéances des redevances de locations-financement

(En milliers d'euros)	Fingagement crédit-bail au 31.12.17	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	326 120	31 534	129 667	118 <i>6</i> 84	46235
Total redevances de crédit-bail futures	326 120	31 534	129 667	118 684	46 235

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêté.

#### 18.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016	Variation
Dette financière brute	846 982	673 221	173 761
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-102 435	-35 142	-67 293
Endettement financier net	744 547	638 079	106 468

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2016	Flux de trésorerie	Périmètre	Ecarts de conversion	Justes valeurs	Autres impacts	Montant au 31/12/17
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 142	67 293					102 435
Dettes financières non courantes	624 892	106 852					731 744
Dettes financières courantes	48 330	66 908					115 238
Instruments financiers nets							
Endettement brut	673 222	173 760	0	0	0	0	846 982
Endettement financier net	638 079	106 467	0	0	0	0	744 547

#### 19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016	Variation
Dépôts de garantie locataires	8767	7 <i>7</i> 32	1 035

#### 20. Provisions

(Fn milliers d'euros)	Montant au 31.12.2016	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2017
Provisions pour charges courantes	0				O
Provisions pour risques non courants	0				0
Provisions risques et charges	0	0	0	0	0
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

### 21. Dette d'impôt

Depuis 2011, il n'existe plus d'impôt différé pour toutes les sociétés du groupe qui ont opté pour le régime SIIC.

A compter de l'exercice 2016, la SCCV Nantour est rentrée dans le périmètre de consolidation et la quote-part de son résultat est soumise à l'impôt des sociétés au taux de droit commun.

#### 22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au	Montant au
	31.12.2017	31.12.2016
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4946	2741
Dettes fiscales	4916	3710
Dettes sociales	536	319
Autres dettes courantes	7 582	360
Produits constatés d'avance	25 379	20650
Total autres passifs courants	43 359	<b>27 78</b> 0

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêté.

#### 23. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Revenus locatifs	75 644	67 095
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	75 644	67 095
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles	0	0
Revenus nets des immeubles	75 644	67 095

#### 24.Coût de l'endettement financier net

(Fn milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	250	373
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	250	373
Intérêts sur emprunts et découverts	-18 327	-20957
Pénalités de sortie	-87	
Instruments dérivés	-1963	-2012
Frais d'émission emprunt	-926	-503
Coût de l'endettement financier brut	-21 303	-23 472
Coût de l'endettement financier net	-21 053	-23 099

### 25. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	600	
Intérêts comptes courants des entreprises associées	1	
Autres produits et charges financiers	602	0

# 26.Rapprochement de la charge d'impôt

(Fn milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Bénéfice avant impôts	90 523	95249
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	-30 174	-31 750
Incidence du secteur non taxable	29515	31 750
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution	-46	
Impôt société sur exercices antérieurs		
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	-705	0

# 27.Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au	Montant au
	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net, part du groupe (Milliers d€)	91 682	95 249
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	14772095	14 391 276
Actions propres (pondérées)	-2904	-3620
Nonbre dactions retenues	14769 191	14 387 656
Résultat par action (en euros)	6,21	6,62

## 28. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie	102 435	35 142
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-54	-2
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	102 381	35 140

# 29.Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31,12,2017	Montant au 31.12.2016
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	12 195	12 672
Total engagements actif	12 195	12 672
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	2462	2961
Engagements acquisitions immeubles de placement	16878	
Travaux engagés siège social	916	
Total engagements passif	20 256	2961
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	14833	19 521
Total engagements actif et passif	14833	19 521

# 30. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(Fn 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		2847				5 <b>5</b> 53		8400	8400
Disponibilités	52435				50000			102435	102435
Instruments financiers courants et non courants						1 271		1 271	1271
Autres actifs						34455		34455	34455
TOTALACTIFS FINANCIES	52435	2847	0	0	50 000	41 279	0	146 561	146 561
Dettes financières non courantes		576744			155 000			731 744	731 744
Instruments financiers courants et non courants							307	307	307
Dettes financières courantes						115 238		115238	115238
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								O	О
Autres passifs						18640		18 <i>6</i> 40	18 <i>6</i> 40
Dépôt de garantie						8767		8 <i>7</i> 67	8 <i>7</i> 67
TOTAL PASSIFS FINANCIFIS	0	576744	0	0	155 000	142 645	307	874 696	874696

### 31. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et de certains membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

(En nilliers deuros)	Montant au 31.12.2017	Montant au 31.12.2016
Salaires	685	634
Jetons de présence	48	39
Rémunération globale	733	673

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

### 32.Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2016	14	3	17
Effectif moyen au 31 décembre 2017	16	3	19

### 33. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers	Max	zars	Expo	nens	To	tal
d'euros)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit, Commiss	sariat aux compte	s, certification, e	xamen des comp	tes individuels et	consolidés	
ARGAN	57	47	30	27	87	74
IMMOCBI		0	5	5	5	5
Sous-total	57	47	35	32	92	79
Autres diligence	s et prestations o	lirectement liées	à la mission du c	ommissaire aux c	omptes	
ARGAN	37	7	11	1	48	8
IMMOCBI		0		0	0	0
Sous-total	37	7	11	1	48	8
Total général	94	54	46	33	140	87

# 34. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

# **ARGAN**

Société anonyme au capital de 32.367.502 €

Siège social : 10 rue de Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S: RCS NANTERRE B 393 430

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

#### **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 2017, 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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce.

#### 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 2017 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 cidessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

# 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.

# Evaluation des immeubles de placement

(Notes 6.6, 6.9 et 10 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 2017, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 1 256 millions d'euros au regard d'un total actif de 1 422 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 présenté 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 2017;
- 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 les notes 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

# Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du

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

<u>Désignation des commissaires aux</u> <u>comptes</u>

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 2017, le cabinet MAZARS était dans la 12<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 9<sup>ème</sup> année, dont respectivement

10<sup>ème</sup> et 9<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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, 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 nondétection 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, falsification, les omissions volontaires, fausses déclarations 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 sousjacents 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 Conseil de Surveillance exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce

Nous remettons un rapport au Conseil de Surveillance 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 Conseil de Surveillance, 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 Conseil de Surveillance 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 Conseil de Surveillance des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS Conseil
& Expertise

Yvan CORBIC

MAZARS

Jean-Maurice EL

NOUCHI

Associé

Associé

### BILAN ACTIF

# BILAN ACTIF

	Brut	Amor tissements Déprédations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non app elé	110		ATTION OF THE PARTY OF THE PART	CONTROL CONTROL
ACTIF IMMOBILISE	utu			
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, bryts, licences, logiciels, drts & val.similaires	50 914	27 555	23 360	15 312
Fonds commercial (1)	21 459 988	300-300-3	21 459 988	4 163 533
Autres immobilisations incorporelles	159 153		159 153	
Avances et a comptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	79 063 800		79 063 800	64 760 94
Constructions	490 948 624	96 104 814	394 843 809	262 659 74
In stallations techniques, matériel et outillage industriels	50000000000	STORE ATTOM	2000 (10 mile)	7.857.7890.0143
Autres immobilisations corporelles	1 516 370	608 768	907,603	407 48
Immobilisations corporelles en cours	3 043 521	1	3 043 52 1	3 054 106
Avances et a comptes	5 553 032		5 553 03 2	339 80
Immobilisations financières (2)	A		NAME OF	
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 971 130	1	34 971 130	34 971 130
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	46 371 990	(	46 371 990	56 314 886
Autres immobilisations financières	2 822 499		2 822 499	2 823 408
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	685 961 022	96 741 137	589 219 885	429 510 363
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autre s'approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
March andises				
Avances et acomptes versés sur commandes	52 567		52 567	66 435
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	24 703 585		24 703 585	20 796 756
Autres créances	11 844 084		11 844 084	15 441 011
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	50 052 577		50 052 577	19 088 82
Disponibilités	51 850 182		51 850 182	13 928 306
Charges constatées d'avance (3)	927 906		927 906	988 516
TOTAL ACTIF CIRCULANT	139 430 901		139 430 901	70 308 852
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 513 361		2 513 361	558 440
Primes de remboursement des obligations	***************************************		>>0000000000000000000000000000000000000	
Ecarts de conversion a ctif				
TOTAL GENERAL	827 905 283	96 741 137	731 164 147	500 377 655
(1) Dont dio t au bail			21 459 988	3 531 80
(2) Dant à moins d'un an (brut)			4 919 279	5 377 26
(3) Dont à plus d'un an (brut)			5 668 758	7 214 79

# BILAN PASSIF

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 328 312	28 957 89
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	52 326 312 57 126 687	25 808 110
Primes d'emission, de rusion, d'apport, Ecart de réévaluation	57 125 007	25 000 110
Réserve légale	2 961 645	2 895 79
Réserves statutaires ou contractuelles	2 901 043	2 050 75
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 369	2 92
Report à nouveau	905 194	-6 865 67
	6 745 860	5 960 48
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	0,80,8,35,835,835,0	
Subventions d'investissement	240 518	268 21
Provisions réglementées	1 189 463	891 01
TOTAL CAPITAUX PROPRES	99 688 661	57 9 18 76
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	1	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	The state of the s	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DEITES (I)		
Emprunts obligataires convertibles	977977333	
Autres emprunts obligataires	220 000 000	65 000 00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	315 800 685	291 052 00
Emprunts et dettes financiëres diverses (3)	56 877 096	49 887 95
Avances et a comptes reçus sur commandes en cours	72.72.79.79.72.2	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 942 455	2 7 10 00
Dettes fiscales et sociales	6 147 50 0	4 011 15
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 207 470	8 8 14 55
Autres de ties	501 169	312 01
Produits constatés d'avance	24 999 112	20 671 20
TOTAL DETTES (1)	631 475 486	442 458 88
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	731 164 147	500 377 655
	0.7401.14	
(1) Dont à plus d'un an (a)	504 763 87 6	340 777 07
(1) Dont à moins d'un an (a)	126 711 610	101 681 80
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	54 270	1 11
(3) Dont emprurts participatifs	V. C	600 00
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

# COMPTE DE RESULTAT

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	92 4 33 7 40		92 433 740	81 694 109
Chiffre d'affaires net	92 433 740		92 433 740	81 694 105
roduction stockée				
Production immobilisée			23 609 381	51 888 636
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortisseme	ents), transferts de charges		9 780 598	5 883 315
Autres produits			104	275
Total produits d'exploitation (1)			125 82 3 823	139 466 336
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres	approvision ements			
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			83 066 048	95 378 130
Impôts, taxes et versements assimilés			13 991 767	12 256 536
Salaires et traitements			2 089 243	1 587 125
Charges sociales			898 022	807 362
Dotations aux amortissements et dépré	ciations :			
- Sur immobili sa tions : dotations aux an	nortissements		17 708 315	14 734 403
- Sur immobili sations : dotations aux dé	préciations		424 781	3 09 369
- Sur actif circulant : dotations aux dépr	éciations		5/25/04/05/05	
- Pour risques et charges : dictations au				
Autres charges	23 May 25 - 125 125 127 127 1		509 138	205 563
Total charges d'exploitation (II)			118 687 315	125 278 488
RESULTAT D'EXPLOITATION (I	-10		7 136 508	14 187 848
Quotes-parts de résultat sur opérations f	2050		1.70347-071	720747000
Bénéfice attribué ou perte transférée	A CONTRACTOR AND A STATE OF THE ADDRESS OF THE ADDR			
Perte supportée ou bénéfice transfér	07/02			
Produits financiers	efi ()			
CONTROL 14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-14-1			6 401 152	
De participation (3) D'autres valeurs mobilières et créances	de Partitione shifts A (2)		603 930	736352
	Server and a server at season		4565A13	
Autres intérêts et produits assimilés (3)			250 508	370 413
Reprises sur provisions et dépréciations	s et transierts de charges			
Différences positives de change	at William or the order near root		30 168	24 004
Produits nets aur cessions de valeurs m	obsieres de piacement			21 081
Total produits financiers (V)			7 285 759	1 127 846
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dép	reciations et aux provisions	P	45 000 000	40 000 700
In térêts et charges a ssimilées (4)			15 339 825	19 303 765
Différences négatives de change	and the last of the second of the second of			
Charges nettes sur cessions de valeurs	mooneres de placement		1000000	15.00
Total charges financières (VI)			15 3 39 825	19 3 0 3 7 6 5
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-8 054 066	-18 175 919
RESULTAT COURANT avant impé	05 (I-II+III-IV+V-VI)		-917 558	-3 988 071

# COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	9 245	28 785
Sur opérations en capital	9 350 990	51 591 565
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	1 300 000	
Tatal produits exceptionnels (VII)	10 660 235	51 620 350
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	79	668
Sur opérations en capital	1 993 725	41 521 375
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	298 445	149 752
Tutal charges exceptionnelles (VIII)	2192149	41 671 796
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	8 367 987	9 948 555
Participation des salariés aux résultats (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	704 568	
Total des produits (I+III+V+VII)	143 769 817	192 2 14 532
Total des charges (II+IV+VII+VIII+IX+X)	137 023 956	186 254 048
BENEFICE OU PERTE	6 745 860	5 960 484
(a) Y compils:		
- Redevances de crédit-ball mobiller		
- Redevances de crédit-bail immobilier	34 949 516	34 693 275
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	9 245	
(2) Dont charges affèrentes à des exercices antérieurs		
(3) Dant produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités l'ées	21 940	22 051

#### **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Désignation de la Société : SA ARGAN Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 731 164 147 euros

et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 6 745 860 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes ou tableaux ci–après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2017 par les dirigeants de l'entreprise.

#### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

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 déterminé 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. Avec l'application du règlement ANC n°2015-06 modifiant le Plan Comptable Général pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les malis techniques sont affectés dans des sous comptes dédiés aux comptes d'actifs sous-jacents en proportion et dans la limite des plus-values latentes identifiées.

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 543 270€

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 amortis 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 :

- Concessions, logiciels et Brevets: 1 à 3 ans
- 2) VRD: 30 ans
- 3) Clos couvert: 15 et 30 ans
- 4) Equipements: 10 et 20 ans
- 5) Structure siège social: 60 ans
- 6) Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans

7) Matériel de transport : 4 à 5 ans
8) Matériel de bureau : 5 à 10 ans
9) Matériel informatique : 3 ans

10) 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

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus.

Le portefeuille immobilier détenu par Argan et sa filiale est évalué semestriellement par 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 les experts, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers ou ses titres de participation, dès lors que la valeur d'inventaire (réévaluée par référence à la valeur d'expertise des actifs immobiliers) s'avère être inférieure à la valeur nette comptable et au mali technique, les cas échéant.

#### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### 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.

#### **Encours**

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

#### **Impôts**

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

# 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 : 32.328.312 euros

Siège social : 10 rue Beffroy 92200 Neuilly sur

Seine

SIRET: 393 430 608

### **FAITS CARACTERISTIQUES**

#### Autres éléments significatifs :

En 2017, ARGAN a investi 190 millions d'euros représentant un total de 228 000 m².

En mars, ARGAN a livré une extension de 1 200 m<sup>2</sup> de la messagerie Géodis située à NANTES (44), qui passe ainsi à une surface de 12 000 m<sup>2</sup>.

En avril, la société a procédé à la livraison d'une plateforme de 15 500 m² à DGF, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).

En mai, ARGAN a mis en loyer une extension de 11 500 m² de la plateforme située à Amblainville (60), louée à Celio, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31.000 m² à 42.500 m². A cette occasion, CELIO et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.

Fin juin, la société a acquis une plateforme de 55 600 m² située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à Leader Price, filiale du groupe Casino.

Début juillet, ARGAN a procédé à la livraison d'une extension de 18 000 m² de la plateforme située à Cergy-Pontoise (95), dont 12 000 m² sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à DJECO, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.

En septembre, la société a mis en loyer un entrepôt de 11 000 m² à température froid positif (8-10°c) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à Scofel - Société de Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe Auchan.

Début novembre, ARGAN a acquis un ensemble d'entrepôts comprenant :

- deux messageries louées à Geodis dont une de 17 000 m2 située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de 5 500 m² situé à Guipavas, près de Brest (29),
- quatre entrepôts d'environ 7 000 m2 chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à Davigel, fournisseur de

produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,

- un entrepôt-atelier de 8 700 m2 situé à Sucy en Brie (94) loué à MCL qui lui sert aussi de centre de recherche,
- un entrepôt de 5 800 m2 situé à La Farlède, près de Toulon (83) et loué à Pomona, un distributeur-livreur au service des métiers de bouche.

En novembre, la société a procédé à la livraison d'une extension de 5 300 m² de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe ainsi de 46 700 m² à 52 000 m².

En décembre, ARGAN A fait l'acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à SNCF Mobilités d'une surface totale d'environ 45 400 m² situés à Moissy Cramayel (77)

Argan a émis deux emprunts obligataires au cours de l'exercice 2017 :

- le premier en date du 14 février 2017 pour un montant de 25 millions d'euros au taux de 2,65% sur une durée de 5 ans,
- le second en date du 4 juillet 2017 pour un montant de 130 millions d'euros au taux de 3,25% sur une durée de 6 ans.

# Actif immobilisé

# Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
-Fonds commercial	4 236 043	17 928 186	704 241	21 459 988
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	30 264	179 803		2 10 068
Immobilisations incorpore les	4 266 308	18 107 989	704 241	21 670 050
- Termins	64 760 949	15 975 734	1 672 883	79 063 800
Constructions sur sol propre	313 971 866	113 431 762		427 403 628
- Constructions sur sol d'autrul	28 687 077	34 857 919		63 544 996
- Installations générales, agencements et				
aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements				
aménagements divers	354 445			3 54 445
- Matériel de transport	377 157	131 400	50 662	457 895
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	120 264	40 496	*CONTROL 2	160 76
- Emballages récupérables et divers		545 088	1 818	5 43 27
- Immobilisations corporelles en cours	3 054 106	15 967 775	15 9 78 360	3 043 52
- Avances et acomptes	339 801	5 349 746	136 515	5 553 033
Immobilisations corporelles	411 665 664	186 299 920	17 840 238	580 125 34
- Participations évaluées par mise en				
équi valence				
- Autres participations	34 971 130			34 971 130
- Autres titres immo bilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	59 138 294	1 145 832	11 0 89 637	49 194 490
Immobilisations financières	94 109 424	1 145 832	11 089 637	84 165 61
ACTIF IMMOBILISE	510 041 396	205 553 741	29 634 116	685 961 02

# Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste Virements de l'actif circulant Acquisitions Apports Créations Réévaluations	17 948 8 36	545 088 185 754 832	1 145 832	5 45 088 204 849 500
Augmentations de l'exercice	17 948 836	186 299 920	1 145 832	205 394 588
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste Virements vers l'actif circulant Cessions Scissions Mises hors service	704 241	15 730 904 2 109 334	11 089 637	16 435 145 13 198 971
Diminutions de l'exercice	704 241	17 840 238	11 089 637	29 474 962

# 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 + 50 %)				
SARL IMMO CB192200 NEUILLY SUR SEINE	1 000 000	42 333 596	100,00	240 959
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	5 333 136	49,90	5 333 136

### Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	34 9 66 139	34 966 139		4 949 728	640 000
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères - Autres participations françaises - Autres participations étrangères					

# Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établis sement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	14 952	12 603		27 555
Immobilisations incorpore Bes	14 952	12 603		27 555
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	72 730 187	15 121 719		87 851 906
- Constructions sur sol d'autrui	5 976 107	1 646 170		7 622 278
<ul> <li>Installations générales, agencements et aménagements des constructions</li> </ul>				
<ul> <li>Installations techniques, matériel et outillage industriels</li> </ul>				
- Installations générales, agencements				
aménagements divers	235 929	32 471		268 400
- Matériel de transport	134 233	82 584	50 663	166 155
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	74 216	18 053		92 270
- Emballages récupérables et divers		12 731	0.000	12 731
Immobilisations corporelles	79 150 673	16 913 728	50 663	96 013 740
ACTIF IMMOBILISE	79 165 625	16 926 331	50 663	96 041 294

### Actif circulant

### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 86 670 065 euros et le classement d'étaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant bent	Echéances à moins d'un an	Echéan ces à plus d'un an
Créances de l'actifimmobilisé :			
Créances rattachées à des participations Prêts Autres Créances de l'actif circulant :	46 371 990 2 822 499	4 919 279	41 452 711 2 822 499
Créances Clients et Comptes rattachés Autres Capital souscrit - appelé, non versé Charges con statées d'avance	24 703 585 11 844 084 927 906	24 703 585 6 175 326 927 906	5 668 758
Total	86 670 065	36 726 097	49 943 969
Prêts accordés en cours d'exercice Prêts récupérés en cours d'exercice	1 131 740 11 074 636		

### Produits à recevoir

	Mon tent
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	1 189 56
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	9 60
PRODUITS A RECEVOIR	65 74
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	392 54
Total	1 657 46

# Capitaux propres

# Composition du capital social

Capital social d'un montant de 32 328 312,00 euros décomposé en 16 164 156 titres d'une valeur nominale de 2,00 euros.

	Numb re	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	14 478 949	2,00
Titres émis pendant l'exercice	1 685 207	
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de fexercice	16 164 156	2,00

# Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises del'exercice	Provisions à la fin de l'e service
Reconstitution des gisements pétroliers Pour investissements Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Prêts d'installation Autres provisions	891 019	298 445		1 189 463
Total	891 019	298 445		1 189 463
Répartition des dotations et reprises :	1			
Exploitation				
Financières Exceptionnelles		298 445		

### Dettes

# Etat des dettes

Le total des dette s à la dôture de l'exercice s'élève à 631 475 486 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un un	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	220 000 000	65 000 000		155 000 000
Emprunts (*) et dette sauprès des	SAMPLE STATE OF THE			
établissements de crédit dont :				
- å 1 an au maximum å forigine	54 270	54 270		
- à plus de 1 an à l'origine	315 746 415	22 859 633	85 180 865	207 705 917
Emprunts et dettes financières divers (*)	8 174 698			8 174 690
Dettes fournisseurs et comptes				
rattachés	4 942 455	4 942 455		
Dettes fiscales et sociales	6 147 500	6 147 500		
Dettes sur immo bilisations et comptes	14,747			
rattachés	2 207 470	2 207 470		
Autres dettes (**)	49 203 565	501 169	48 702 396	
Produits constatés d'avance	24 999 112	24 999 112		
Total	631 475 486	126 711 610	133 883 261	370 880 61
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	120 144 981			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	95 049 593			
(**) Dont envers les groupes et associés	48 702 397			

# Charges à payer

	Mon tunt
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	4 917 23
FOURNISSEURS D IMMO. FNP	1 812 54
INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS	4 184 88
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	54 27
PROV CONGES PAYES	118 54
PERSONNEL - AUTRES CHARGES A PAYER	86 12
PROV CHARGES S/CP	58 08
AUTRES CHARGES SOCIALES A PAYER	42 20
ETAT - PROVISIONS DIVERSES	175 11
ETAT - PROVISION ORGANIC SUR CA	120 00
ETAT - PROVISION TVTS	23 18
ETAT - TAXES FPC + APPRENTISSAGE	27 48
ETAT - RETENUE K MOBILIERS	2 12
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	486 57
CHARGES A PAYER	10 87
Total	12 119 24

# Comptes de régularisation

# Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exception nelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	927 906		
Total	927 906		11.

# Produits constatés d'avance

	Produits	Produits	Produits
	d'exploitation	Financiers	Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	24 233 341		
PCA ETALEMENT SURLOYER GONESSE	21 089		
PCA ETALEMENT SURLOYER FERRIERES	57 352		
PCA ETALEMENT SURLOYER CAHORS	70 501		
PCA ETALEMENT SURLOYER ROUVIGNIES	394 259		
PCA ETALEMENT SURLOYER ATHIS-MONS	222 571		
Total	24 999 112		111

#### **VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
CAPITAL	28 957 898,00	3 370 414,00		32 328 312,00
PRIMES D'EMISSION	25 808 110,21	7 442 034,00	13 411 593,20	19 838 551,01
PRIMES DE FUSION	0			0
PRIMES D'APPORT	0	37 288 136,00		37 288 136,00
RESERVE LEGALE	2 895 789,80	65 855,00		2 961 644,80
AUTRES RESERVES	2 926,88	1 368,96	2 926,88	1 368,96
REPORT A NOUVEAU	- 6 865 677,62	5 960 483,73		- 905 193,89
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	5 960 483,73	6 745 860,32	5 960 483,73	6 745 860,32
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	0		_	0
	56 759 531,00	60 874 152,01	19 375 003,81	98 258 679,20

L'assemblée générale mixte du 23 mars 2017 a :

- -affecté le bénéfice de l'exercice 2016 en Report à nouveau pour 5 960 483,73 euros
- -décidé le prélèvement de 13 329 465,08 euros sur le compte prime d'émission,
- -décidé la distribution d'un dividende de 0,92 €/action, soit 13 329 465,08 euros.

#### **ACTIONS D'AUTOCONTROLE**

A la date du 31 décembre 2017, la société ARGAN détient 1 319 actions d'autocontrôle soit au moins 0,01 % du capital.

La valeur des actions est de 51 553 € 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 18 581 achats et 20 434 ventes.

#### ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2 % du capital social.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 2 ans.

L'attribution des actions est assujettie à 4 critères de performance individuelle et collective, basés sur la Capacité d'Autofinancement (CAF) après endettement financier, l'évolution du cours de bourse, l'augmentation des ressources et le montant des investissements.

- -Au titre de l'exercice 2014, 9 600 actions gratuites ont été attribuées. Le Directoire du 20 janvier 2017 a constaté l'augmentation de capital.
- -Au titre de l'exercice 2014, 9 600 actions gratuites seront attribuées.
- -Au titre de l'exercice 2015, 19 595 actions gratuites seront attribuées.

Compte tenu qu'il s'agit d'actions à émettre, aucune charge n'a été comptabilisée dans les comptes sociaux 2017 à ce titre.

# NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

# Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2017
LOYERS	74 336 733
MATRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	672754
REDEVANCES DE GESTION	35 380
REFACTURATION DES CHARGES	17 376 285
LOCATIONS DIVERSES	100
COMMISSIONS ET COURTAGES	12 487
TOTAL	92 433 740

### Charges et produits d'exploitation et financiers

# Rémunération des commissaires aux comptes

#### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 87 517 euros Honoraire des autres services : 47 010 euros

### Parties liées

Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 21 940€.

Montant compris dans les produits finance is avec S CCV NANTOUR pour un montant de 1 152€.

# Charges et Produits exceptionnels

### Résultat exceptionnel

### Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Péna Ités, amendes fiscales et pénales	79	
Valeurs comp tables des éléments d'actif cédés	1 993 725	
Amortis sements dérogatoires	298 445	
Produits des cessions d'élèments d'actif		9 323 289
Subventions d'investissement virées au résultat		27 70
Transfert de charges		1 300 000
TOTAL	2 292 249	10 650 990

# NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

# Résultat et impôts sur les bénéfices

### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
Résultat courant	-917 558		-917 558
Résultat exceptionnel	8 367 987	704 568	7 663 419
- Participations des salaifés			
Résultat comptable	7 450 428	704 568	6 745 860

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2017 relève du régime non SIIC.

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 19 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	16	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	3	
Ouvriers		
Total	19	

### Informations sur les dirigeants :

### La rémunération allouée aux membres des organes de direction

Cette information n'est pas mentionnée car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 117 996 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 48 000€

- Indemnité du président : 69 996€

#### **AUTRES INFORMATIONS**

### **Engagements financiers:**

Engagements manerers.	
Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	7 412 206
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	373 570 011
Acquisitions Immeubles de placement	16 877 811
Travaux siège social	915 562
Couverture de taux – Swap	41 483 200
Couverture de taux – Tunnel	488 392 573
Autres engagements donnés	547 669 146
Total	928 651 363
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 :

2018:1381 k€ 2019:1494 k€ 2020: 490 k€ 2021: 361 k€ 2022: 361 k€ 2023-2032: 3324 k€

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

Au titre de l'exercice 2017, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swaps 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 41 483 k€ (swap) et 488 393 k€ (tunnel) à la clôture de l'exercice 2017.

### **AUTRES INFORMATIONS**

Crédit–Bail	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice Amortissements		496 007 787			496 007 787
Cumul exercices antérieurs Exercice Redevances payées		162 116 992 32 902 768 <b>195 019 760</b>			162 116 992 32 902 768 <b>195 019 760</b>
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans Redevances restant à payer		36 703 189 151 526 503 139 105 086 <b>327 334 778</b>			36 703 189 151 526 503 139 105 086 327 334 778
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans Valeur résiduelle		46 235 233 46 235 233			46 235 233 <b>46 235 233</b>
Montant pris en charge dans l'exercice		34 949 516			34 949 516

### Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2017	Juste valeur au 31.12.2017	Juste valeur au 31.12.2016	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	41 484	-214	-3 150	2 936	2 936		6 900
Caps et tunnels	488 391	1 178	683	495		495	2 173
Amortissements soulte				0	1858		-1 858
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	529 875	964	-2 467	3 431	4 794	495	7 215

	Montant au 31.12.2017			Montant au 31.12.2016		
(En milliers d'euros)	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	230 171	136 233	179 288	77 600	111 876	165 366
Dette Location financement		115 479	184 884	13 900	158 548	145 676
Emprunts RCF			10			
Swap Macro					58 253	-58 253
Tunnel Swap Macro		278163	-278 163		201 881	-201 881
Dettes Financières	230 171	529 875	86 019	91 500	530 558	50 908
Total		846 065			672 966	

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'intérêts 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 10%

Selon les termes de ces swaps, le groupe paye 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.

### Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes

# Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligat distrik	
		Exercice N		N+1	N+2
Location	-465 711		-465 711		
Plus-values de cession	7 253 814		7 253 814	0	4 352 288
Dividendes	6 400 000		6 400 000	6 400 000	
Résultat exonéré avant imputation déficit	13 188 103	0	13 188 103	10 75	2 288
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	13 188 103				
Résultat imposable	1 975 650				
Résultat comptable	6 745 860				

L'obligation de distribution est égale à 4.209.847 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

### Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

	Obligations					Obligations	à reporter
	Obligations	s reportées					
Exercice d'origine Du résultat exonéré	3	4	Obligations en N	Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	3	4
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	0

# Suivi du déficit fiscal SIIC :

Exercice 31/12/2009	:	11 501 455 €
Exercice 31/12/2010	:	- 2 946 820 €
Exercice 31/12/2011	:	3 497 325 €
Exercice 31/12/2012	:	- 1 030 327 €
Exercice 31/12/2013	:	- 2 093 125 €
Exercice 31/12/2014	:	- 2 511 649 €
Exercice 31/12/2015	:	- 2 309 997 €
Exercice 31/12/2016	:	<u>- 4 106 862 €</u>

Déficit fiscal reportable au 31/12/2017

### **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 32.367.502 €

Siège social : 10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine N° Siren : 393 430 608

# Rapport des commissaires aux comptes Sur les comptes annuels

### **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

A l'assemblée générale des actionnaires 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 2017, 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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce.

#### 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 2017 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, paragraphe « Immobilisations corporelles et incorporelles », « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe des comptes annuels et « Tableau des immobilisations »)

#### Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 483,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit 66% 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 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 juste valeur du portefeuille immobilier retenue est principalement déterminée sur la base de l'actualisation des flux de trésorerie qui peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une provision pour dépréciation si la valeur d'inventaire du portefeuille immobilier estimé par l'Expert Immobilier indépendant est inférieure à la valeur nette comptable.

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.

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 2017;
- Effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) du portefeuille immobilier et apprécier le cas échéant le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur;
- 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 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 les notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels.

# Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### 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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

# 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.

# 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 2017, le cabinet MAZARS était dans la 12ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 9ème année, dont respectivement 10ème et 9ème 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 Conseil de surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, 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 incertitude significative liée 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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce

Nous remettons un rapport au Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, 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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, 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 Conseil de Surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, 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 Conseil de surveillance, exerçant les missions du Comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et à Paris La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS Conseil
& Expertise
Yvan CORBIC

MAZARS
Jean-Maurice EL
NOUCHI

Associé

Associé

# **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 32.367.502 € Siège social : 10, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine

N° Siren: 393 430 608

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

### **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce

relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé 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 ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris et Courbevoie, le 28 février 2018

# EXPONENS Conseil & Expertise

**MAZARS** 

Yvan CORBIC

Jean-Maurice EL NOUCHI

Associé

Associé

#### 3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

#### TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2017	EX. 31/12/2016	EX. 31/12/2015	EX. 31/12/2014	EX. 31/12/2013
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social	32 328 312	28 957 898	28 397 756	28 324 256	28 252 656
Nombre d'actions ordinaires existantes	16 164 156	14 478 949	14 198 878	14 162 128	14 126 328
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes	92 433 740	81 694 109	76 270 837	73 326 916	66 993 809
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	24 791 622	19 431 602	11 567 416	10 358 690	8 336 013
Impôts sur les bénéfices	704 568	0	0	315 455	
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6 745 860	5 960 484	-275 947	445 649	-7 048 545
Résultat distribué	<b>*</b> 16 507 426	13 328 096	12 501 590	12 066 218	11 608 288
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,49	1,34	0,81	0,71	0,56
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et	1,40	1,04	0,01	0,71	0,00
provisions	0,42	0,41	-0,02	0,03	-0,50
Dividende attribué à chaque action	1,02	0,92	0,88	0,85	0,82
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	19	17	16	14	13
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 089 243	1 587 125	1 435 100	1 279 231	1 192 980
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	898 022	807 362	668 957	590 033	643 608 <mark></mark>

<sup>\*</sup> correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

#### **QUATRIEME PARTIE: INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

#### 1. Informations à caractère général

#### 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 et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

#### 1.5 Historique du capital de la Société

La Société a été créée le 30 décembre 1993 sous la dénomination « ARGAN », avec un capital de 60.979,61 euros (400.000 F) par Monsieur Jean-Claude Le Lan, actuel Président de Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999 a décidé de convertir le capital social en euros par conversion de la valeur nominale et d'augmenter le capital d'une somme de 3.020,40 euros au moyen de l'élévation de la valeur nominale des parts sociales et par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2000, le capital social a été porté à la somme de 700.000 Euros par voie d'une augmentation de capital en nature d'un montant de 230.784 Euros et d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'apport d'un montant de 405.216 Euros libérés en totalité.

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2005, le capital social a été porté à la somme de 3.062.500 Euros par voie d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la réserve ordinaire d'un montant de 2.362.500 Euros libérés en totalité.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de diviser le capital social en 1.531.250 actions avec une valeur nominale de deux euros (€ 2) chacune. Par ailleurs, dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de porter le capital social à la somme de 15.000.000 euros par voie (i) d'augmentation de capital d'un montant de 2.590.000 euros dans le cadre de la fusion-absorption par la société ARGAN de la société IMMOFINANCE et (ii) d'augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion résultant de la fusion-absorption susmentionnée pour un montant de 9.347.500 euros, libérés en totalité.

Dans sa décision en date du 19 juin 2007, le Directoire, en vertu d'une délégation de compétence lui ayant été délivrée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2007 dans sa 8ème résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice

clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 Mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.

L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358 356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13ème et 16ème résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 Mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mars 2011 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1ère résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1er Février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13ème résolution) et du 30 Mars 2011 (11ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72 900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 252 656 euros.

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

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 (13ème résolution) et du 28 mars 2013 (8ème 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

#### 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 émargée par les actionnaires présents et les mandataires ; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou en son absence par le Vice-Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. A ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

#### Quorum – Vote (article 36 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 31 Décembre 2017, 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.

#### 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 détenteurs de titres au porteur, la Société est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les règlements en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de comptes sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal de grande instance statuant en référé.

Les renseignements obtenus par la Société ne peuvent être cédés par celle-ci, même à titre gratuit, sous peine des sanctions pénales prévues à l'article 226-13 du Code pénal. L'intermédiaire inscrit pour le compte d'un propriétaire de titres sous la forme nominative n'ayant pas son domicile sur le territoire français est tenu de révéler dans les conditions, notamment de délai, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs de titres, au porteur ou sous la forme nominative, dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues cidessus.

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 9, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

### 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 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-àvis 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 cidessus, 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 24 Mars 2016 sont les suivantes :

F	Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 24 mars 2016	IV/IOntant	Durée de la délégation à compter du 24 mars 2016
	13 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions	2 % du capital social	trente-huit (38) mois

Les délégations consenties au Directoire l'Assemblée Générale Mixte du 23 Mars 2017 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2017	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mars 2017
15 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15 000 000 €	vingt-six (26) mois
16 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec maintien du droit préférentiel de souscription	25 000 000 €	vingt-six (26) mois
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 offre au public, ou dans le cadre d'une d'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 dans le cadre d'un placement privé	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2017	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mars 2017
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 de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
21 <sup>ème</sup>	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses, en vue de rémunérer des d'apports en nature dans la limite de 10% du capital social	10 % du capital social	vingt-six (26) mois
23 <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 €	
24 <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

### Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la Résolution proposée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 22 mars 2018	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 22 mars 2018
16 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	11 000 000 €	dix-huit (18) mois

Résolution	Objet de la Résolution proposée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 22 mars 2018	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 22 mars 2018
17 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulations d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

### 5. Nantissements – Hypothèques

Sociétés	Immeuble	Nature de l'obligation	Capital restant dû Au 31/12/2017	Echéance	Sûretés
ARGAN	CROISSY BEAUBOURG (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CICOBAIL par acte du 04/12/2009	112.595 k€	03/12/2024	<ul><li>Cession des sous loyers</li><li>Nantissement CBI</li><li>Avance preneur 905 000 €</li></ul>
ARGAN	CHAPONNAY (69)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	12.191 k€	31/05/2024	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025</li> <li>Cession des loyers</li> <li>Nantissement compte de fonctionnement dédié</li> </ul>
ARGAN	CREUZIER LE NEUF (03)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	6.681 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	8.515 k€	31/05/2024	<ul> <li>- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025</li> <li>- Cession des loyers</li> <li>- Nantissement compte de fonctionnement dédié</li> </ul>
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 24/07/2006	10.697 k€	24/01/2022	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 24/01/2023
ARGAN	BAULE (45)	Prêt consenti par BNP PARIBAS par acte du 03/07/2016	6.223 k€	10/07/2026	- hypothèque jusqu'au 10/07/2027 - Cession des loyers
ARGAN	DREUX (28	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 29/05/2007	8.892 k€	10/07/2022	- Privilège de prêteur de deniers jusqu'au 10/07/2023
ARGAN	BRIE COMTE ROBERT (77)	Prêt consenti par BNP PARIBAS par acte du 03/07/2016	3.655 k€	10/07/2026	<ul><li>hypothèque jusqu'au</li><li>10/07/2027</li><li>Cession des loyers</li></ul>
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 27/03/2009	8.678 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	1.409 k€	31/05/2024	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025</li> <li>Cession des loyers</li> <li>Nantissement compte de fonctionnement dédié</li> </ul>
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	6.433 k€	31/05/2024	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025</li> <li>Cession des loyers</li> <li>Nantissement compte de fonctionnement dédié</li> </ul>

ARGAN	BRUGES (33)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	3.676 k€	31/05/2024	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025</li> <li>Cession des loyers</li> <li>Nantissement compte de fonctionnement dédié</li> </ul>
ARGAN	GONESSE (95	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	12.865 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	14.874 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	8.312 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	14.514 k€	15/11/2026	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 15/11/2027</li> <li>Cession des loyers pari passu</li> <li>Délégation contrat de couverture et nantissement compte de fonctionnement</li> </ul>
ARGAN	ST QUENTIN FALLAVIER (38)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 10/03/2010	15.284 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	29.449 k€	26/07/2024	<ul> <li>- Privilège de prêteurs de deniers</li> <li>- Cession des sous loyers</li> <li>- Nantissement CBI</li> <li>- Avance preneur</li> <li>10 293 511 €</li> </ul>
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât A	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC REAL ESTATE par acte du 22/07/2010	33.424 k€	21/07/2025	<ul> <li>Cession des sous loyers</li> <li>Nantissement CBI</li> <li>Délégation couverture</li> <li>taux</li> <li>Avance preneur</li> <li>9 000 000 €</li> </ul>
ARGAN	L'HOSPITALET (46)	Prêts consentis par CREDIT AGRICOLE (Midi & Aquitaine) par acte du 29/09/2011	6.483 k€	10/10/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/10/2027 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	BONNEUIL SUR MARNE (94)	Prêts consentis par BPI France et BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS par actes du 08/03/2011	8.415 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	5.886 k€	26/07/2024	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025</li> <li>Cession des loyers pari passu</li> </ul>

	<u> </u>	Т			D::13 / A:
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	16.337 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	6.231 k€	10/10/2027	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2028 - Cession des loyers
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE par acte du 04/10/2011	10.040 k€	29/03/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 400 000 €
ARGAN	AMBLAINVILLE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR & HSBC par actes des 07/10/2011, 26/07/2012 et 10/02/2017	15.904 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	31.698 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	17.855 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	2.307 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	3.578 k€	10/04/2031	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 -Cession des loyers pari passu
ARGAN	ST OUEN L'AUMONE (95)	Prêt consenti par BPI France par acte du 09/07/2015	10.860 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	13.175 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	27.392 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	7.768 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	14.786 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	35.086 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	12.356 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu

		Cession Crédit-bail immobilier			- Cession des sous loyers
ARGAN	VILLE EN VERMOIS (54)	consenti par SOGEFIMUR par acte du 23/12/2014	4.643 k€	10/10/2023	- Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	ST AIGNAN (44)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	5.755 k€	10/10/2029	<ul> <li>Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10/2030</li> <li>Cession des loyers</li> </ul>
ARGAN	BRUGUIERES (31)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	5.591 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	5.741 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	7.421 k€	10/04/2031	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 -Cession des loyers pari passu
ARGAN	BEAULIEU (49)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par acte du 22/12/2015	9.296 k€	10/10/2030	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1 600 000 €
ARGAN	ST OUEN L'AUMONE (95)	Prêt consenti par BPI France par actes du 23/06/2016 et du 15/12/2017	15.201 k€	10/10/2031	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2032 -Cession des loyers
IMMO CBI	CHANTELOUP LES VIGNES	Prêt consenti par BP Rives de Paris par acte du 10/05/2017	14.400 k€	10/04/2032	<ul><li>- Hypothèque jusqu'au</li><li>10/04/2033</li><li>- Cession des loyers</li><li>- Caution solidaire d'Argan</li></ul>
ARGAN	VALENTON (94)	Prêt consenti par BP Rives de Paris par acte du 23/12/2016	8.500 k€	10/01/2032	<ul><li>- Privilège de prêteurs de deniers</li><li>-Cession des loyers</li></ul>
ARGAN	ATHIS MONS (91)	Prêt consenti par CE Hauts de France par acte du 31/07/2017	9.600 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	17.653 k€	21/12/2031	<ul> <li>Cession des sous loyers</li> <li>Nantissement prêt preneur</li> <li>Avance preneur 4 032 761 €</li> <li>Gage espèces</li> <li>Cession Garantie bancaire</li> </ul>
ARGAN	SAUVIAN (34)	Prêts consentis par CA Nord Midi-Pyrénées, CA Languedoc et CA Brie Picardie par acte du 27/06/2017	18.908 k€	10/07/2032	- Privilège de prêteurs de deniers -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	3.151 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	5.213 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	10.765 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	5.209 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	3.853 k€	9/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail et prêt participatif) représente un montant de 315,5 M€ soit 52% de leur valeur d'expertise.

#### 6. Pacte d'actionnaires

Le pacte d'actionnaires conclu entre les membres de la famille Le Lan le 10 Octobre 2007 pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction tous les cinq ans, a pour objet d'assurer le contrôle de la Société ARGAN, en officialisant l'action de concert entre les signataires et de gérer les mouvements des actions de cette Société afin d'assurer la cohésion et la représentation des signataires.

Ce pacte a été enregistré auprès de l'AMF le 14 Novembre 2007.

Aux termes de ce pacte, un droit de préemption est attribué au bénéfice des signataires, en cas de transferts d'actions conduisant à réduire la participation totale des signataires de 59,20 % à 51 % du capital et des droits de vote de la Société. Ce droit de préemption ne pourra s'exercer que sur la totalité des titres qui seront cédés.

Ce droit de préemption ne sera pas applicable dans les cas de transferts d'actions suivants :

- Transferts par une partie à une ou plusieurs autres parties;
- Transferts par une partie au profit d'un descendant en ligne directe au premier et deuxième degré, ainsi que les transferts suite à un partage de succession ou à une liquidation de communauté de biens entre époux;
- Transferts par une partie à une autre partie de la nue-propriété ou de l'usufruit d'une ou plusieurs actions à l'effet de reconstituer la pleine propriété des actions sur la tête d'une seule partie.

Aucune décision d'acquisition ou de souscription d'actions, de nature à remettre en cause le statut de SIIC de la Société ne pourra être prise par les signataires du pacte.

#### 7. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses deux 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 31 de l'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017. Il existe par ailleurs six types de conventions courantes, conclues à des conditions de marché, entre ARGAN et sa filiale :

Redevance de gestion (gestion courante et gestion de la comptabilité) :

Argan facture à sa filiale une redevance égale à 3% de ses loyers H.T. Cette redevance est facturée trimestriellement à terme échu;

Convention de gestion de trésorerie :

Argan et sa filiale s'engagent en fonction de leurs disponibilités ou besoins à se consentir des avances en trésorerie sous forme de comptes courants rémunérés. Ces avances portent intérêt au taux du T4M + 0,05%. Les facturations se font de façon trimestrielle à terme échu;

Contrat de gestion du contrat d'assurance incendie:

Argan a conclu un contrat d'assurance incendie groupe, de manière à assurer sa filiale à de meilleures conditions économiques. L'entrée dans cette police d'un nouvel immeuble appartenant à sa filiale fait l'objet d'un avenant, facturé à Argan. La refacturation d'Argan à sa filiale se fait de façon annuelle ;

Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée (en phase de construction) :

Argan réalise une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour sa filiale pendant la phase de construction d'un immeuble. La facturation à des conditions de marché se fait de façon échelonnée ou en une seule fois à la livraison de l'opération. Cette dépense est comptabilisée dans le prix de revient de l'opération, dans le coût de l'immobilisation de la filiale.

#### > Convention de couverture de taux :

Argan a conclu un contrat de macrocouverture 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

<u>Informations provenant de tiers, déclarations</u> <u>d'experts et déclarations d'intérêts</u>

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2016, la société CBRE Valuation – 145/151 rue de Courcelles à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La Société travaille depuis 2007 avec 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 2017, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 1.255,9 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 Décembre 2017 (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 2017.

## 11. Personnes responsables – Accès à l'information financière

#### 11.1 Responsables de l'information financière

### 11.1.1 Personne responsable du Document de Référence

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

### 11.1.2 Personne responsable du Document de Référence incluant un rapport financier annuel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et le rapport de gestion figurant en page 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 ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations financières présentées dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 178 du document de référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 146 du document de référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation.

Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2016 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 220 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 7 avril 2017 sous le numéro D.17-0348 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 193 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation.

Les informations financières de l'exercice clos le 31 décembre 2015 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 192 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 22 avril 2016 sous le numéro D.16-0389 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 166 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 – 75127 PARIS Cedex 11

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			TOT	AL		
	Exercice :	2017	Exercice 2	2016	Exercice 2017 Exercice		Exercice 20	016	2017	2016
	Montant		Montant		Monta		Montant		Montant	Montant
	HT	%	HT	%	nt HT	%	HT	%	HT	HT
Audit										
. Commissariat aux comptes,										
certification, examen des	57.000 €		47.000 €		35.000 €		32.000 €		92.000€	79.000€
comptes individuels et										
consolidés										
. Emetteur										
. Filiales intégrées	37.000 €		6.500€		11.000 €		1.000€		48.000 €	7.500€
globalement										
. Autres prestations liées à la										
mission du commissaire aux										
comptes										
. Emetteur										
. Filiales intégrées										
globalement										
Sous-total	94.000 €	67 %	53.500 €	62 %	46.000 €	33 %	33.000 €	38 %	140.000 €	86.500 €
Autres prestations rendues										
par les réseaux aux filiales										
intégrées globalement										
. Juridique, fiscal, social										
. Autres (à indiquer si sup 10 %										
aux honoraires d'audit)										
Sous-total	0€		0€		0€		0€			
TOTAL	94.000 €	67 %	53.500 €	62 %	46.000 €	33 %	33.000 €	38 %	140.000 €	86.500 €

#### 11.3 Calendrier de communication financière

### 11.3.1 Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2017) : 3 avril 2017
- ➤ Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2017): 3 juillet 2017
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2017) : 20 juillet 2017
- ➤ Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2017) : 2 octobre 2017
- ➤ Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T4 2017): 2 janvier 2018
- Résultats annuels 2017 : 17 janvier 2018
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2018): 3 avril 2018

### 11.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2018 :

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2018) : 2 juillet 2018
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (\$1 2018) : 11 juillet 2018
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2018)
   : 1 octobre 2018

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 2017 a été publié séparément et est disponible sur le site Internet de la Société (http://www.argan.fr)

#### 11.4 Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (<a href="http://www.argan.fr">http://www.argan.fr</a>).

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)

#### 12.1.1 Gouvernance

#### Composition du conseil de surveillance

#### > 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. Le mandat des membres est d'une durée de six années, renouvelable.

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2020	Président du Conseil de Surveillance	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale).
Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre du Conseil de Surveillance	Partner du cabinet Heidrick & Struggles.	Néant
Bernard THEVENIN	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2020	Membre du Conseil de Surveillance	Consultant	Gérant de BT Consulting
François Régis DE CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2021	Membre du Conseil de Surveillance	Directeur EMEA Logistics Capital Market CBRE	Néant
Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Analyste en évaluation immobilière CBRE	Néant
Françoise LEROY	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Néant	-Membre du conseil de surveillance de HIME (groupe Saur) -Membre du conseil de surveillance du groupe Tarkett -Membre du conseil d'administration de GTT

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	17/01/2019	Président du Directoire et Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	17/01/2019	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Frederic LARROUMETS	01/09/2014	17/01/2019	Membre du Directoire et Directeur Développements	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	17/01/2019	Membre du Directoire et Contrôleur de Gestion	Néant	Néant

#### > Représentation Hommes – Femmes

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

#### > 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", aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

**Indépendance** : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans aue celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société.
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'avant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou dont la Société représente une part significative de l'activité,
- ✓ ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société,
- ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une société de la Société au cours des cinq années précédentes.

En application de ces principes ont été nommés membres indépendants Mme Florence Soulé de Lafont, Mme Françoise Leroy, M. Bernard Thévenin et M. François-Régis De Causans.

➤ 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 SA et les filiales IMMOCBI et NANTOUR.

#### Missions du conseil de surveillance

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 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni a quatre reprises, avec un taux de participation de 91%.

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

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

#### > 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 a entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

#### 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.

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

Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 30 (trente) millions en 2017 l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en serait de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée avait pour effet qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 75% et plus.

#### 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 2017, 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 2017, dans les limites précisées cidessus.

#### 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 (les "Recommandations MEDEF-AFEP"),
- ✓ le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "Code de déontologie de l'IFA"),
- ✓ le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, publié en décembre 2008.
- ✓ Et surtout le Code MiddleNext publié en Décembre 2009 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites.

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

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

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du Code de Gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, publié en décembre 2009 par Middle Next, et en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, a désigné ce code comme étant celui auquel se réfère la Société comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

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

#### • 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 1er janvier et est actualisé annuellement. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2017 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 12 octobre 2016. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise susmentionnés.

Compte-tenu de la taille de la Société et du nombre de membres du Conseil (6), il n'a pas été jugé souhaitable de constituer de comités et c'est l'ensemble des membres du Conseil qui examinera la totalité des sujets tel que nominations et rémunérations des mandataires sociaux, les investissements et arbitrages, l'audit.

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

#### 12.1.2 Rémunérations Et Avantages Verses Aux Mandataires Sociaux

- Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2017
- Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des mandats sociaux sont détaillés dans la Partie II 3.3.2. Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux.

Nom - Prénom	Part	Part	Part	Jetons de	Voiture
	fixe	exceptionnelle	variable	présence	
Jean Claude Le Lan	69.996 €	0	0	0	Oui
Florence Soulé de Lafont	0	0	0	9.000	-
François-Régis De Causans	0	0	0	12.000	-
Bernard Thévenin	0	0	0	12.000	-
Françoise LEROY	0	0	0	6.000	
Nicolas Le Lan	0	0	0	9.000	
Ronan Le Lan	143.336 €	40.393 €	0	0	Oui
Francis Albertinelli	143.456 €	40.423 €	0	0	Oui
Fréderic Larroumets	130.423 €	37.165 €	0	0	-
Jean-Claude Le Lan Jr	60.232 €	19.617 €	0	0	-

- La part exceptionnelle des rémunérations correspond aux applications de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société, et conclu le 1er juin 2015, et de la prime collective qui est fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés.
- Le montant de l'indemnité et l'attribution d'un véhicule au Président du Conseil de Surveillance, M. Jean-Claude Le Lan, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 16 septembre et 23 novembre 2004.
- Le montant de la rémunération et l'attribution d'un véhicule au Président du Directoire, M. Ronan Le Lan, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 5 octobre 2005 et 19 juillet 2017.
- Le montant de la rémunération et l'attribution d'un véhicule au membre du Directoire, M. Francis Albertinelli, ont été approuvés par les Conseils de Surveillance en date du 25 juin 2007 et 19 juillet 2017.
- Le montant de la rémunération du membre du Directoire, M. Frédéric Larroumets, a été approuvé par le Conseil de Surveillance en date du 20 janvier 2015.
- Le montant de la rémunération du membre du Directoire, M. Jean-Claude Le Lan junior, a été approuvé par le Conseil de Surveillance en date du 20 janvier 2015.

La Société précise qu'il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux pour des éléments de rémunérations ou indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement de ces fonctions, ou postérieurement à ces fonctions.

#### > Jetons de présence 2018

Nous vous proposons de fixer le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance à la somme de 60.000 euros au titre de l'exercice ouvert depuis le 1er janvier 2018, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres (sur une base de 3.000 euros par membre présent par conseil).

#### 12.1.3 Informations Complémentaires

. En 2017, le Directoire a fait usage des délégations :

- octroyées par les Assemblées Générales Mixtes du 24 mars 2016 (13ème résolution) et du 23 mars 2017, relatives au rachat de ses actions par la Société.
- octroyées par les Assemblées Générales Mixtes du 28 Mars 2013 (16ème résolution) et du 27 Mars 2015 (12ème résolution), relatives à la création d'actions nouvelles dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions 2013 / 2014 / 2015.

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixés au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40). Les modalités de participation à l'Assemblée Générale figurent en annexe de ce rapport.

L'ensemble des informations prévues à l'article L-225-100 du Code de commerce et susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, tel que précisé à l'article L 225-100-3, est inclus dans le rapport de gestion du Directoire.

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 2017, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, les 17 Janvier, 22 Mars, 19 Juillet et 10 Octobre 2017, avec un taux de présence des administrateurs de 91 %. Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les

#### Réunion du 17 Janvier 2017 :

suivants:

- Approbation des comptes au 31 Décembre 2016
- Approbation du renouvellement des commissaires aux comptes titulaire et suppléant
- Approbation du renouvellement du mandat des membres du Directoire (2 ans)
- Autorisation donnée au Directoire pour l'émission d'un emprunt obligataire
- Questions diverses

#### Réunion du 22 Mars 2017 :

- Présentation des membres du Conseil de Surveillance à nommer à l'AGM du 23 Mars 2017
- Autorisation donnée au Directoire pour l'émission d'un emprunt obligataire
- Modification du reprofilage de la dette effectué en 2013
- Questions diverses

#### Consultation du 2 Juin 2017 :

 Approbation des modalités d'un emprunt obligataire

#### > Réunion du 19 Juillet 2017 :

- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Approbation des comptes au 30 Juin 2017
- Reprofilage de la dette

- Projets d'acquisition d'un portefeuille de 9 actifs auprès d'IDEC
- Actualisation du Plan Directeur 2017/2027
- Questions diverses

#### Consultation du 2 Octobre 2017 :

 Autorisation à délivrer au Directoire concernant l'opération Tournan

#### Réunion du 10 Octobre 2017 :

- Projet d'apport en nature
- Projet d'arbitrages 2018
- Actualisation du Plan Directeur
- Mise à jour du Règlement Intérieur pour 2018
- Questions Divers

#### Consultation du 26 Octobre 2017 :

 Autorisation délivrée au Directoire en vue de l'approbation d'une opération d'apport en nature

### 12.3 Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil de Surveillance

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, soit :

- les "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées », publiés par ces deux organismes en décembre 2008 (les "Recommandations MEDEF-AFEP"),
- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "Code de déontologie de l'IFA"),
- le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, publié en décembre 2008
- Et surtout le Code MiddleNext publié en Décembre 2009 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites

Conformément aux recommandations préconisées par ce code de gouvernement d'entreprise MiddleNext, 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 »)

#### R1 - 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.

#### R10 - Durée des mandats des membres du Conseil

La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est fixée statutairement à 6 ans. Le Conseil a estimé que cette durée est adaptée à la taille de l'entreprise et au suivi de sa stratégie basée sur des plans à 3 ans, ainsi qu'au nombre réduit de membres de son Conseil (5 membres et 1 Président).

#### R12 - Mise en place de comités

Compte-tenu de la taille de la Société et du nombre de membres du Conseil (6), il n'a pas été jugé souhaitable de constituer de comités et c'est l'ensemble des membres du Conseil qui examinera la totalité des sujets tels que nominations et rémunérations des mandataires sociaux, les investissements et arbitrages, l'audit.

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

#### R15 - 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 membre de son Conseil (6), 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.

Ce code de gouvernement est consultable au siège de la Société, ainsi que sur le site internet www.middlenext.com.

### 12.4 Contrôle interne et gestion des risques de la Société

### 12.4.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société

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

Ce dispositif s'inspire des objectifs et principes posés dans le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne publié par l'AMF en juillet 2010.

#### 12.4.2 Définition et objectifs du contrôle interne

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

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

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

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

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

#### 12.4.3 Organisation du contrôle interne

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

### 1°) Mise en oeuvre d'un tableau de bord financier analytique par immeuble

Nous disposons d'un tableau de bord financier dans lequel figurent entre autre le compte de résultat

prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble. Cette prévision est particulièrement précise dans la mesure où nous connaissons les produits locatifs à l'indexation près.

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

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

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

De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du groupe, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos obligations d'emprunts.

#### 2°) Mise en œuvre d'un tableau de bord de la dette

Celui-ci indique notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

#### 3°) Mise en œuvre d'un tableau de bord des actifs

Il comprend:

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

### <u>4°) Mise en œuvre d'un tableau de bord des Actionnaires</u>

Il comprend :

➤ la traçabilité des résultats consolidés et analyse des cash flows, frais généraux comparés aux loyers et calcul de l'ANR.

- le patrimoine : résumé synthétique de la traçabilité des valorisations et taux de capitalisation, évaluation des revenus, de la durée des baux, évaluation des surfaces et ancienneté du patrimoine.
- l'endettement : résumé de la traçabilité de la dette (LTV, répartition fixe / variable, maturité, DSCR et ICR).
- la Bourse: évolution du titre ARGAN comparée à des indices remarquables, l'évolution des dividendes, l'état de l'Actionnariat.

#### 5°) Mise en oeuvre d'un tableau de bord de gestion

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

#### a) cautions

Ces tableaux nous donnent l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées)

b) emprunts hypothécaires et crédits baux Surveillance de l'importance et des durées des emprunts du groupe.

#### c) baux

Nous disposons de fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement.

#### d) fiscalité

Surveillance de la déclaration d'option à la TVA, des procédures de livraison à soi même.

#### e) assurance

Argan,titulaire de la police d'assurance groupe, refacture la quote-part revenant à ses filiales. Ces charges d'assurances sont refacturées aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail. Un contrôle de ces différentes refacturations existe.

#### 6°) Surveillance des prix de revient

Il existe une surveillance extra comptable des prix de revient avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.

### <u>7°) Procédures de contrôle de mouvements de</u> trésorerie

Nous avons contracté avec notre filiale une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant. Ceci nous permet d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan.

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

- une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable
- une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Notre organisation nous donne une très bonne visibilité à court et moyen terme de notre trésorerie. L'exécution de la plupart des opérations décrites cidessus fait l'objet d'un contrôle de premier niveau.

### 12.4.4 Principaux facteurs de risques - Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque

Les principaux risques sont suivis par le Directoire et le Conseil de Surveillance.

#### Les risques portent sur le patrimoine :

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

• La souscription de polices d'assurance

Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, ARGAN a souscrit pour son compte et celui de sa filiale, une police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiels, et comprend une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés. ARGAN a également souscrit une police d'assurance multirisque distincte pour les opérations financées par crédit-bail immobilier auprès de la même compagnie comprenant une assurance perte de loyers.

• Le respect des contraintes réglementaires :

ARGAN, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

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

- ✓ Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE,
- ✓ De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externe.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

#### > Les risques locatifs :

Le risque locatif est appréhendé par :

- Le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée,
- L'obtention de garantie: en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement et/ou une garantie de la société-mère sont demandés,
- La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'ARGAN: direction commerciale et direction du développement. ARGAN fait appel, de temps à autre, à des commercialisateurs extérieurs.

#### Le suivi des charges et la refacturation :

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par le service Property de ARGAN en liaison, le cas échéant, avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, ARGAN procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

#### <u>Les risques juridiques :</u>

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

#### **Les risques financiers et comptables :**

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

#### Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures :

ARGAN dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet à priori de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

# 12.4.5. Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)

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

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

(http://ec.europa.eu/internal market/accounting/ias fr.htm#adopted-commission). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2016 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Conseil de Surveillance, selon les principes rappelés au point 12.2.1 ci-dessus.

### 12.4.6 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures

#### Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne

Le présent rapport a fait l'objet de réunions de préparation associant le Président du Directoire de ARGAN, le Président du Conseil de Surveillance et les membres du Conseil de Surveillance.

### Avancement des travaux d'évaluation et des procédures

La Société a procédé dans le courant de l'exercice 2011 à une évaluation de ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques. Cette évaluation a été menée par Bernard THEVENIN, membre indépendant du Conseil, par le biais de différents entretiens menés avec le Management et prend également en compte le fonctionnement usuel des Conseils de Surveillance.

Le rapport du Conseil de Surveillance sur sa mission d'Audit a été présenté lors du Conseil de Surveillance du 31 janvier 2012 et diffusé aux membres du Directoire.

Ce rapport établi par le Conseil de Surveillance sur sa mission d'audit et de Contrôle n'a fait apparaître aucune défaillance ou insuffisance grave dans les procédures de Contrôle interne et de Gestion des risques au sein de la Société. Il est actualisé et discuté annuellement avec les membres du Directoire. Selon les conclusions annuelles rendues dans ce rapport, des plans d'actions peuvent être progressivement mis en œuvre.

#### Défaillance ou insuffisance graves du contrôle le cas échéant

Néant.

#### 12.5 Dispositions diverses

### 12.5.1 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.

### 12.5.2 Publication des informations prévues par l'article L 225-100-3 du Code de Commerce

Chacune des informations prévues par l'article L 225-100-3 du Code de Commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui est lui-même accessible sur le site de la société ARGAN (<a href="https://www.argan.fr">www.argan.fr</a>).

#### 13. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le présent document de référence en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 Avril 2004 et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de référence.

	Information à inclure au minimum en application n° 809/2004 de la Commiss	
Réf.	Rubriques	Insertion dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, page 203
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.1., page 203
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.2, page 203
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, page 204
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, paragraphes 11.2.1 et 11.2.2, page 204
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redésignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants	Non applicable
3.	Informations financières sélectionnées	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2017, page 7
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période financière ultérieure, dans la même monnaie	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2017, page 7
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies	Partie I, Section 3 Chiffres-clés financiers 2017, page 7
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2, page 91
5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1 – Informations à caractère général -, page 186
5.1	Histoire et évolution de la Société 5.1.1 la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur 5.1.2 le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur 5.1.3 la date de constitution et de durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas déterminée 5.1.4 le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité s'il est différent de son siège statutaire)	Partie IV, Section 1 Dénomination sociale, lieu et numéro d'identification unique, date de constitution et durée, siège social, forme juridique et législation applicable, historique du capital de la Société, page 186

	E 1 E los ávànoments importants dans la	
	5.1.5 les évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur	
	Investissements	
	5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement	5.2.1.: Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.1 Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé page 64, et sous-section 2.1.2 Compte rendu d'activité, page 65
5.2	5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	5.2.2.: Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4 Evolution prévisible de la situation, et sous-section 2.1.3 Evénements importants survenus depuis la clôture, page 66
	5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont pris des engagements fermes	5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90
6.	Aperçu des activités	Partie I, Section 5 - Panorama des activités du groupe et des marchés, Sous-sections 5.1 à 5.3, page 12
6.1	Principales activités 6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents -, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et 6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché, et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement	Partie I, Section 5 - Panorama des activités du groupe et des marchés, Sous-sections 5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le groupe, page 12
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des évènements exceptionnels, en faire mention	Partie I, Section 5, Sous-section 5.3. – Stratégie du groupe, page 21
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.2. – Risques liés à la dépendance de la Société à toute marque, brevet, licence, page 96
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13
7.	Organigramme	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 63
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 63
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 63

	T	1
	d'origine ou d'établissement ainsi que le	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 - Principales
	pourcentage de capital et s'il est différent, le	filiales, page 73
	pourcentage des droits de vote qui y sont	
	détenus	
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Section 6, page 30
	Signaler toute immobilisation corporelle	Partie I, Section 6, sous-section 6.1 – Les actifs, page
8.1	importante existante ou planifiée ainsi que les	30
0.1	propriétés immobilières louées et toute charge	30
	majeure pesant dessus	
	Décrire toute question environnementale	Partia I Cartina 7 Informationalsi Convella 2
8.2	pouvant influencer l'utilisation faite par	Partie I, Section 7 – Informations loi « Grenelle 2 »,
	l'émetteur de ses immobilisations corporelles	page 56
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2 – Résultats des activités, page 64
		Partie II, Section 2, Sous-section 2.1 et 2.2, pages 64
9.1	Situation financière	et 70
		Partie II, Section 2, sous-section 2.1 et 2.2, , pages 64
9.2	Résultat d'exploitation	et 70
		Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte
9.2.1	Facteurs importants	rendu d'activité, page 65
	Lorsque les états financiers font apparaître des	remad a delivite, page 65
	changements importants du chiffre d'affaires	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte
9.2.2	net ou des produits nets, expliciter les raisons de	rendu d'activité, page 65
	ces changements	Teridu d'activité, page 65
	Toute stratégie ou tout facteur de nature	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte
0.2.2	gouvernementale, économique, budgétaire,	rendu d'activité, page 65
9.2.3	monétaire ou politique ayant influé	
	sensiblement, de manière directe ou indirecte,	
	sur les opérations de l'émetteur	
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 66
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 66
	court terme et à long terme)	
	Source et montant des flux de trésorerie de	Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau des
10.2	l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	flux de trésorerie consolidés, page 114
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2 – Compte
	structure de financement de l'émetteur	rendu d'activité, page 65
	Informations concernant toute restriction à	
	l'utilisation des capitaux ayant influé	
10 1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Sans ohiet
10.4	sensiblement ou pouvant influer sensiblement,	Sans objet
10.4	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Sans objet
10.4	sensiblement ou pouvant influer sensiblement,	Sans objet
10.4	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les	
	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3
10.4	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur Information concernant les sources de	
	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3
	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70 Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du
10.5 11. 12.	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13
10.5	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement
10.5 11. 12.	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70 Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou
10.5 11. 12.	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou commerciale, page 90
10.5 11. 12.	sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur  Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1  Recherche et développement, brevets et licences  Information sur les tendances  Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice	5.2.3.: Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 90  Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 70 Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13  Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou

	raisonnablement susceptible d'influer	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement
	sensiblement sur les perspectives de l'émetteur,	significatif de la situation financière ou
	au moins pour l'exercice en cours	commerciale, page 90
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseignée car non applicable
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie I, Section 2 Direction et contrôle, page 6 Partie II, Section 3, Sous-section 3.1. et 3.2, pages 74 à 83
14.1	Nom, adresse professionnelle et fonctions dans la société émettrice des mandataires sociaux	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 74 et Sous-section 3.2.1, pages 77
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et la direction générale	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 74 et Sous-section 3.2.1, pages 77
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 84
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyées par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 84 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, page 206
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3.4, page 88
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, page 74
16.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 74 et Sous-section 3.2.1, page 77
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 74 et Sous-section 3.2.1, page 77
16.3	Information sur le comité d'audit et le comité des rémunérations de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.3 – Règlement intérieur, page 81
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme ou non au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.3- Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, page 06
17.	Salariés	Partie II, Section 4, page 89
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.1, page 89
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 89
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 89
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 100
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1 – Principaux actionnaires, page 100

	au an l'absence de telles personnes fournir des	1
	ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées	
	Droits de vote différents ou déclaration négative	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article
18.2	appropriée	Quorum-vote, page 189
	Dans la mesure ou ces informations sont	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations
	connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est	relatives au capital, page 100
40.2	détenu ou contrôlé, directement ou	Partie II, Section 5.2.1, Sous-section 5.2.1 Risques
18.3	indirectement, et par qui ; décrire la nature de	liés à l'organisation, page 91
	ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne	Partie II, Section 3.2.1 Composition du Conseil de
	soit pas exercé de manière abusive	Surveillance – membres indépendants, page 77
	Accord connu de l'émetteur dont la mise en	Partie IV, Section 6 - Pacte d'actionnaires, page 200
18.4	œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner	
	un changement de son contrôle	
		Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page
19.	Opérations avec les apparentés	183
15.	Operations avec les apparentes	Partie IV, Section 8 - Opérations avec des
		apparentés, page 200
	Informations financières concernant le	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 111
20.	patrimoine, la situation financière et les	
	résultats de l'émetteur	
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3- tableau 5 derniers exercices,
20.2	·	page 185
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 111
20.4	Vérifications des informations financières	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des
	historiques annuelles	commissaires aux comptes, pages 146 et 178  Partie IV, Section 11.3 – Calendrier de
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3 – Calendrier de communication financière, page 205
	Informations financières intermédiaires et	communication infanciere, page 203
20.6	autres	Non applicable
	Politique de distribution des	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes
20.7	dividendes/informations historiques	versés, Page 101
20.0	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	Partie IV, Section 9 - Procédure judiciaire et
20.8		arbitrage, page 201
20.0	Changement significatif de la situation	Sans objet
20.9	financière ou commerciale	
21.	Informations complémentaires	Partie IV, page 186
21.1	Capital social	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 190
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 190
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 190
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 100 et
21.1.5	en son nom, ou par ses filiales	Sous-section 6.4, page 102
	Montant des valeurs mobilières convertibles,	Non applicable
	échangeables ou assorties de bons de	
21.1.4	souscription avec mention des conditions et des	
	modalités de conversion, d'échange ou de	
	souscription	Non applicable
	Information sur les conditions régissant tout	Non applicable
21.1.5	droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché (e) au capital souscrit, mais non libéré,	
21.1.3	ou sur toute entreprise visant à augmenter le	
	capital	
	Information sur le capital de tout membre du	Non applicable
	groupe faisant l'objet d'une option ou d'un	Train applicable
21.1.6	accord conditionnel ou inconditionnel	
	prévoyant de la placer sous option et le détail de	

	ces options, y compris l'identité des personnes	
21.1.7	auxquelles elles se rapportent  Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 99
21.2	Acte constitutif et statut	Partie IV, Section 1.5 – Historique du capital de la Société, page 186 et Section 2 – Capital social et statuts, page 188
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1.1 – Statuts, objet social, page 188
21.2.2	Toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1 et 3.2 – Rôle et fonctionnement du Directoire et du Conseil de Surveillance, page 74 à 83
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.3 – Droits et obligations attachées aux actions, page 192
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.3 – Droits et obligations attachées aux actions, page 192 Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 102
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1.2 – Statuts - Assemblées générales, page 189
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 102
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social -Déclaration de franchissement de seuils, page 192
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.1 – Capital social - Modification du capital social, page 190
22.	Contrats importants	Sans objet
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclarations d'intérêts	Partie IV, Section 10 – Expertise – informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts, page 201
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.3 et 11.4, Page 206
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 – Principales filiales, page 73 Partie III, Section 1 – Comptes consolidés - Annexes aux comptes consolidés, Périmètre de consolidation, page 131
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 10, page 201

Tableau de concordance « Rapport financier annuel » / « Document de référence »					
Informations requises par le rapport financier annuel	Document de référence				
Rubriques	Partie	Section/Paragraphe			
Comptes annuels	III	Section 2, page 156			
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 111			
3. Rapport de gestion	П	Page 64			
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de Commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 64 à 110			
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	II	Section 6, Sous-section 6.5, page 102			
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	IV	Section 4, page 194			
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	IV	Section 11, Sous-section 11.1, page 203			
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	III	Section 1, page 152 Section 2, page 178			
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 11, Sous-section 11.2.2, page 205			
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L 225-37 du Code de Commerce)	IV	Section 3.2.2, page 78			

