



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2018

ARGAN est la première foncière française spécialisée en *DÉVELOPPEMENT & LOCATION*
d'entrepôts *PREMIUM* pour des entreprises de premier plan.



Société Anonyme au capital de 32.755.266 euros
Siège social : 21, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine
393 430 608 RCS Nanterre

DOCUMENT DE REFERENCE & RAPPORT FINANCIER 2018



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 avril 2019, 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 2017 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2018, sous le numéro D.18-0412
- 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

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.organ.fr>) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

Table des matières

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE.....	6
1. Nos points forts	6
2. Direction et contrôle.....	6
3. Chiffres-clés financiers 2018.....	7
<i>3.1 Bilan consolidé résumé :</i>	<i>7</i>
<i>3.2 Compte de résultat consolidé résumé :</i>	<i>7</i>
<i>3.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé :</i>	<i>8</i>
<i>3.4 Evolution du cours de bourse depuis la cotation (25 Juin 2007) :</i>	<i>8</i>
<i>3.5 Evolution du cours de bourse et de l'ANR hors droit :</i>	<i>9</i>
<i>3.6 Evolution de l'ANR par action :</i>	<i>10</i>
4. Chiffres-clés du patrimoine	11
5. Panorama des activités du Groupe et des marchés.....	12
<i>5.1 L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe.....</i>	<i>12</i>
<i>5.2 Le marché du Groupe</i>	<i>13</i>
<i>5.3 Stratégie du Groupe.....</i>	<i>21</i>
<i>5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe.....</i>	<i>21</i>
6. Patrimoine.....	31
<i>6.1 Les actifs au 31 décembre 2018</i>	<i>31</i>
<i>6.2 Présentation chronologique des immeubles.....</i>	<i>37</i>
<i>6.3 Expertises.....</i>	<i>52</i>
7. Informations Loi « Grenelle 2 »	57
<i>7.1 Informations sociales :</i>	<i>57</i>
<i>7.2 Informations environnementales :</i>	<i>57</i>
8. Organisation juridique	60
DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES - RAPPORT DE GESTION -.....	61
1. Faits marquants de l'exercice 2018.....	61
<i>1.1 Variation du capital social.....</i>	<i>61</i>
<i>1.2 Membres du Directoire</i>	<i>61</i>
<i>1.3 Membres du Conseil de Surveillance</i>	<i>61</i>
2. Résultats des activités.....	61
<i>2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN</i>	<i>61</i>
<i>2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN</i>	<i>67</i>
3. Gouvernement d'entreprise.....	71

3.1	Directoire	71
3.2	Conseil de Surveillance.....	74
3.3	Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux.....	81
4.	Salariés et environnement	86
4.1	Informations sociales.....	86
4.2	Informations environnementales.....	87
5.	Perspectives et gestion des risques	87
5.1	Perspectives	87
5.2	Facteurs de risques et assurances	88
6.	Capital et actionariat du Groupe	96
6.1	Informations relatives au capital.....	96
6.2	Actionariat du Groupe.....	97
6.3	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices.....	98
6.4	Opérations afférentes aux titres de la Société.....	98
6.5	Informations diverses	98
7.	Assemblée Générale du 21 Mars 2019.....	100
7.1	Ordre du Jour.....	100
7.2	Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire.....	102
7.3	Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire	106
TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES		119
1.	COMPTES CONSOLIDES 2018.....	119
2.	COMPTES SOCIAUX 2018	158
3.	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	190
QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....		191
1.	Informations à caractère général	191
1.1	Dénomination sociale	191
1.2	Lieu et numéro d'identification unique	191
1.3	Date de constitution et durée	191
1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable	191
1.5	Historique du capital de la Société.....	191
2.	Capital social et statuts	193
2.1	Statuts.....	193
2.2	Capital social.....	195
3.	Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)	198
4.	Délégations de compétence en vigueur.....	199

5. Nantissements – Hypothèques.....	201
6. Pacte d’actionnaires	205
7. Organigramme du Groupe	205
8. Opérations avec des apparentés	205
9. Procédure judiciaire et arbitrage.....	206
10. Expertise	206
11. Personnes responsables – Accès à l’information financière	208
11.1 Responsables de l’information financière	208
11.2 Contrôleurs légaux des Comptes	209
11.3 Calendrier de communication financière	210
11.4 Documents accessibles au public.....	211
12. Conseil de Surveillance.....	211
12.1 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d’entreprise (Article L225-100 du Code du Commerce).....	211
12.2 Réunions du Conseil de Surveillance	216
12.3 Contrôle interne et gestion des risques de la Société.....	216
12.4 Dispositions diverses	220
13. Table de concordance	221

LE MOT DU PRESIDENT

Jean Claude LE LAN
Président Fondateur



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

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

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

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

Notre développement a été rapide et maîtrisé. Parti d'une feuille blanche en 2000, le patrimoine atteint 1,63 million de m² en 2018, valorisé 1,4 milliard d'euros et générant des revenus locatifs annuels de 86 millions d'euros, avec un taux de rendement de 6,35%.

Notre plan triennal 2016-2018 s'est soldé par une croissance de la valeur du patrimoine de + 43%, passant de 1 à 1,4 milliard d'euros, et un doublement de la valeur de l'ANR qui est passé de 21 à 40 € par action, hors droits.

Nous voici engagés dans un nouveau plan triennal 2019-2021 dont l'objectif de croissance est de + 35% pour la valeur du patrimoine, pour laquelle nous ciblons 2 milliards d'euros droits compris et de + 30% pour les revenus locatifs, qui devraient atteindre 110 M€ en 2021.

1. Nos points forts

- La société ARGAN maîtrise en interne la chaîne de création de valeur,
- Elle possède un positionnement optimal de développeur-investisseur lui donnant accès à des prix de revient constructeur,
- Elle applique une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables.
- Son management est assuré par l'actionnaire principal,
- Elle présente des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 6% des revenus locatifs,
- Elle détient un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 9 ans de moyenne d'âge (31 Décembre 2018),
- Elle présente un taux d'occupation de 100% (31 Décembre 2018),
- La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,4 ans (31 Décembre 2018),
- La plupart de ses locataires sont de grandes signatures,
- La typologie de ses locataires est équilibrée : 71% de chargeurs, 22% de logisticiens multi-clients et 7% de logisticiens mono-client,
- Elle distribue un dividende représentant environ 3% 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 2018), respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1^{er} 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 2018

	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs d'actifs – M€ (hors droits)	1 385,0	1 256,0
Valeurs des réserves foncières – M€ (hors droits)	5,0	4,0
Loyers nets – M€	85,4	75,6
Résultat opérationnel courant – M€	77,9	68,9
Résultat net récurrent (*) – M€	58,7	49,9
Variation de juste valeur des immeubles – M€	81,2	37,0
Résultat net consolidé – M€	144,5	91,7
ANR triple net EPRA hors droit (de liquidation) - €/action	39,9	32,0
ANR triple net EPRA droits compris (de reconstitution) - €/action	44,8	36,2

(*) 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€)	31/12/2018	31/12/2017	PASSIF (M€)	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations en cours	66,4	8,6	Fonds propres	653,5	517,7
Immeubles de placement	1 385,6	1 255,9	Exit tax	0	0
Autres actifs	54,8	54,6	Dettes financières	801,5	847,0
Trésorerie et équivalents	25,7	102,4	Autres dettes	77,5	56,8
TOTAL	1 532,5	1 421,5	TOTAL	1 532,5	1 421,5

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres consolidés s'élèvent à **653,5 M€**.
L'ANR triple net EPRA hors droit ressort ainsi à 39,9 € par action.

3.2 Compte de résultat consolidé résumé :

En M€	2018	2017
Loyers nets	85,4	75,6
Charges d'exploitation	7,5	6,7
Résultat opérationnel courant	77,9	68,9
Variation de juste valeur	81,2	37,0
Résultat des cessions	1,9	6,9
Résultat opérationnel après variation de juste valeur et cessions	161,0	112,8
Charges financières nettes	- 21,3	- 21,0
Impôts et autres charges financières	- 3,0	-0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	7,8	0,0
Résultat net	144,5	91,7

Sur l'exercice 2018, les revenus locatifs nets s'élèvent à 85,4 M€, en augmentation de + 13% par rapport à 2017

(75,6 M€) et légèrement supérieurs à l'objectif communiqué de 85 M€.

L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'établit à 77,9 M€, en augmentation de + 13% par rapport à 2017 (68,9 M€). Après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier (+ 81,2 M€ vs 37 M€ en 2017) et résultat des cessions (+ 1,9 M€ vs 6,9 M€ en 2017), l'EBITDA ressort à 161 M€, en progression de + 43%.

Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges

financières et de la quote-part de résultat des entreprises associées, s'établit à 144,5 M€, en augmentation de + 58%.

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 58,7 M€, en hausse de + 18%.

3.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé :

En M€	31/12/2018	31/12/2017
Variation de trésorerie liée à l'activité	81,2	88,1
Variation de trésorerie liée aux investissements	- 82,3	- 174,1
Variation de trésorerie liée aux financements	- 75,7	153,2
Variation de trésorerie nette	- 76,8	67,2
Trésorerie ouverture	102,4	35,1
Trésorerie clôture	25,6	102,4

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.

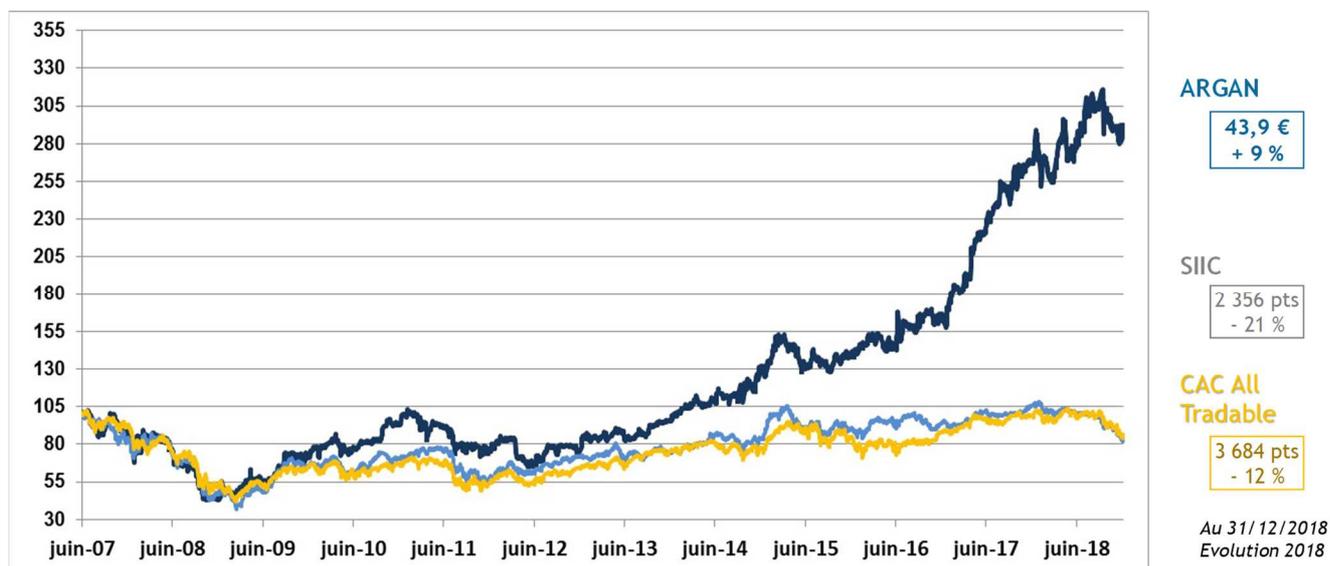
La capitalisation boursière au 31 décembre 2018 s'élève à **719 M€** sur la base d'un cours de bourse de 43,90 €/action.

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

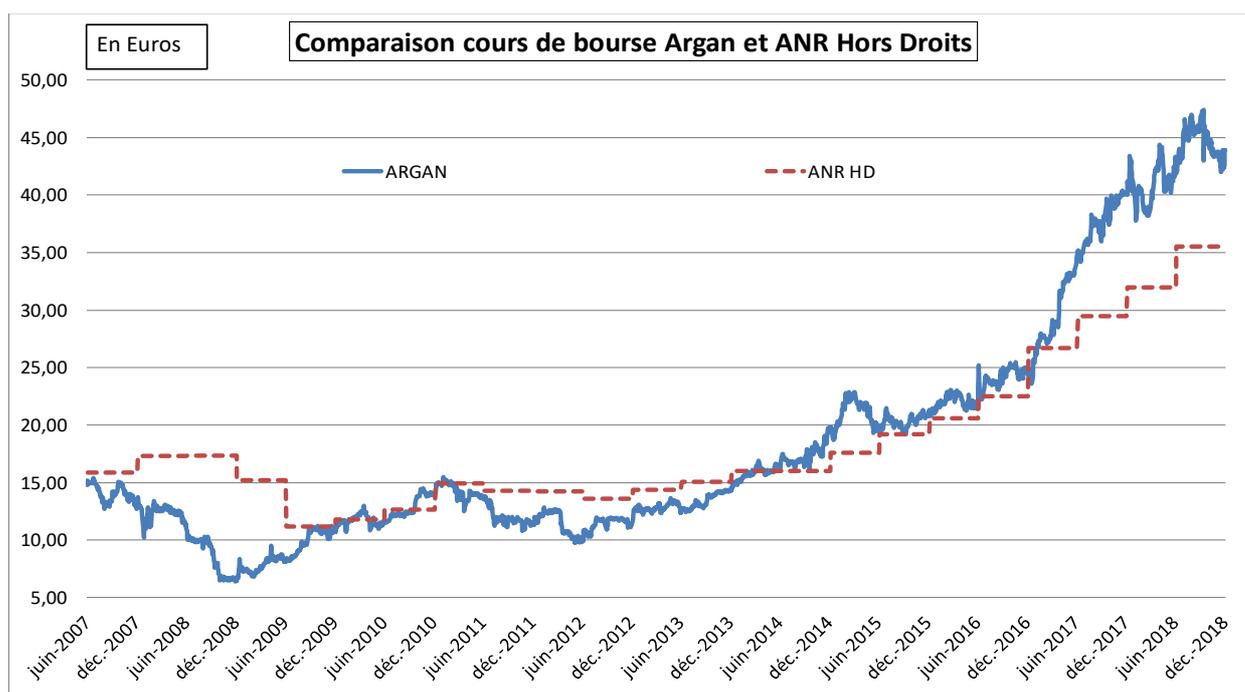
Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



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	2018	2017	2016	2015	2014
Cours au plus bas	37,80	23,60	20,80	18,70	14,40
Cours au plus haut	47,40	40,38	25,46	22,90	19,83

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



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

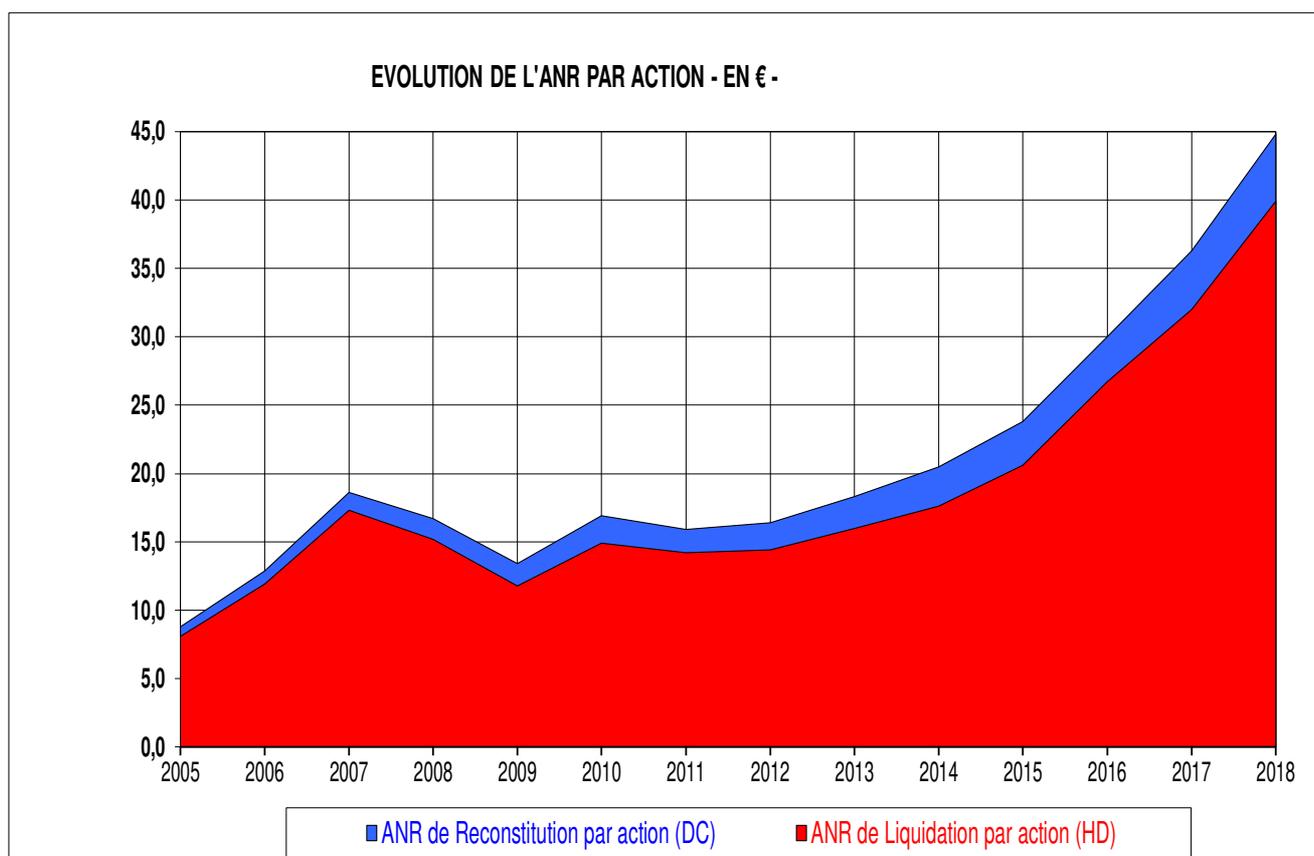
Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR triple net EPRA hors droits.

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 2018, soit 44,6 €, présente une surcote

de + 26% par rapport au dernier ANR hors droits connu, soit 35,5 € au 30 juin 2018.

Au 31 décembre 2018, le cours de l'action ARGAN s'élève à 43,90 € et présente une surcote de + 10% par rapport à l'ANR triple net EPRA hors droit de décembre 2018, égal à 39,9 €.

3.6. Evolution de l'ANR par action :



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
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	44,8
Evolution annuelle A / A-1		46%	45%	-10%	-20%	26%	-6%	3%	12%	12%	16%	26%	21%	23%
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	39,9
Evolution annuelle A / A-1		47%	45%	-12%	-22%	26%	-5%	1%	11%	10%	17%	30%	20%	25%

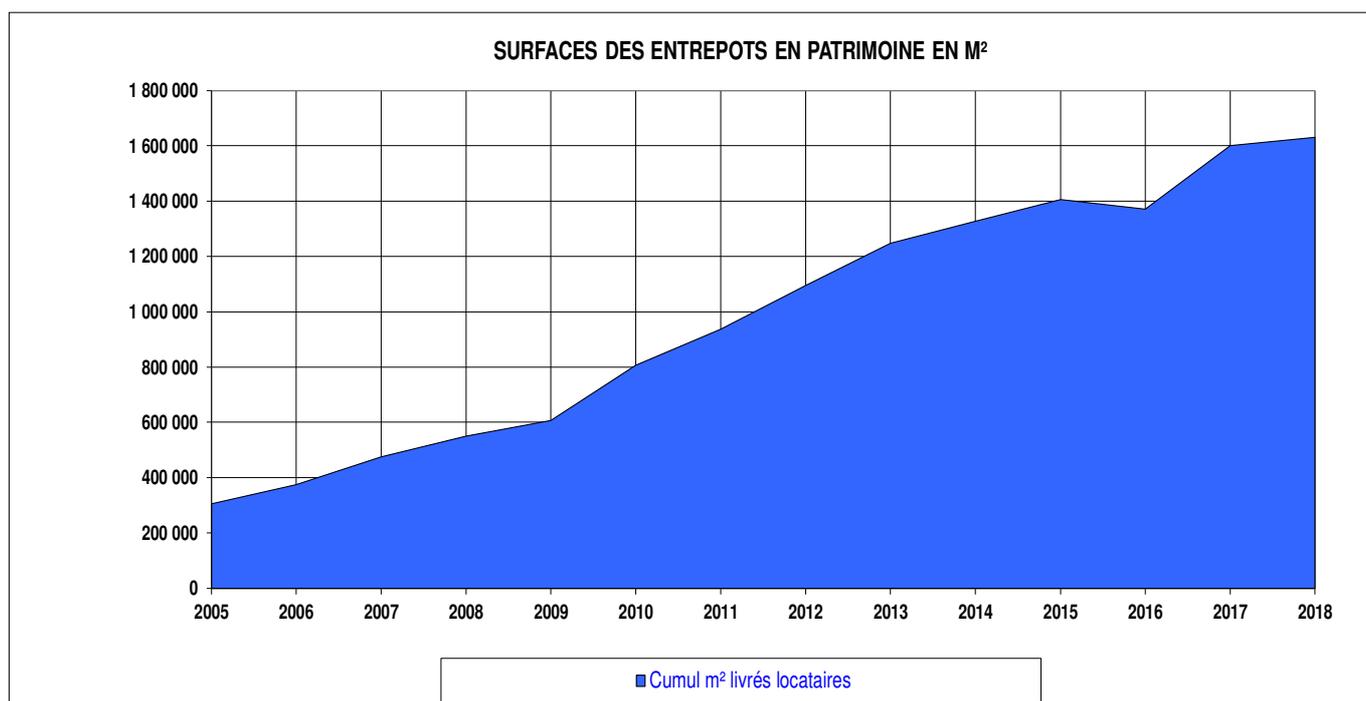
L'ANR triple net EPRA hors droit par action au 31 décembre 2018 s'élève à 39,9 € contre 32 € au 31 décembre 2017, soit une hausse de 7,9 € égale à 25 %.

Cette hausse de 7,9 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur): + 3,9 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 5,0 €

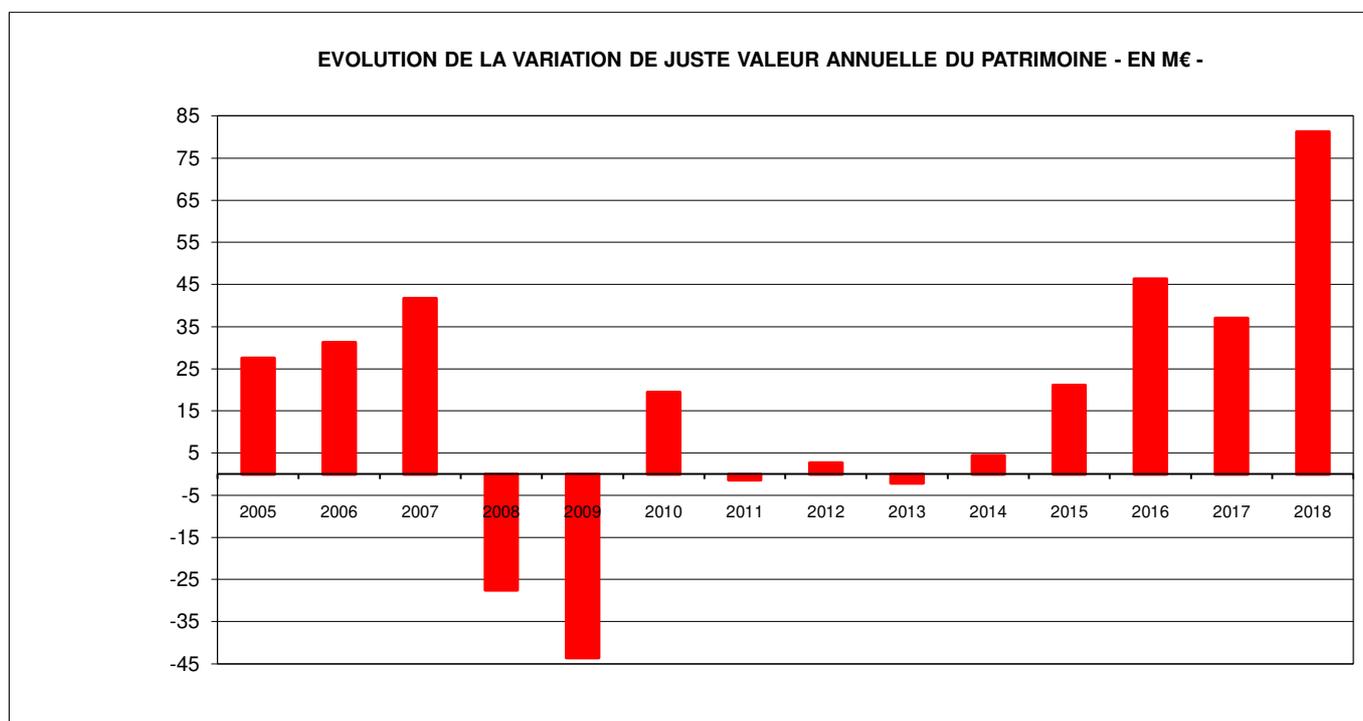
- Le résultat de cessions : + 0,1 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,6 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,4 €

4. Chiffres-clés du patrimoine



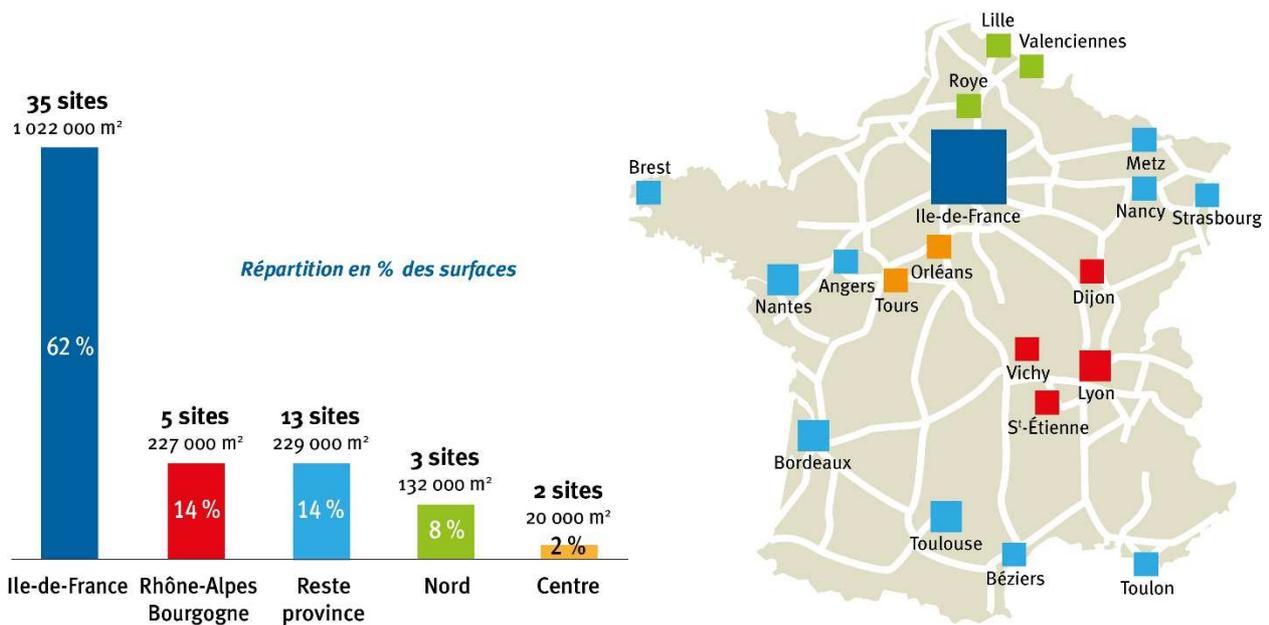
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cumul m ² livrés locataires	305 606	375 211	476 351	549 500	608 000	806 000	936 500	1 095 000	1 247 000	1 326 000	1 406 000	1 370 000	1 600 000	1 630 000
Evolution annuelle		23%	27%	15%	11%	33%	16%	17%	14%	6%	6%	-3%	17%	2%
Valeur Hors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

Le patrimoine de la Société s'élève à 1.630.000 m² au 31 décembre 2018, en hausse de + 2% par rapport à l'année précédente.



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

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

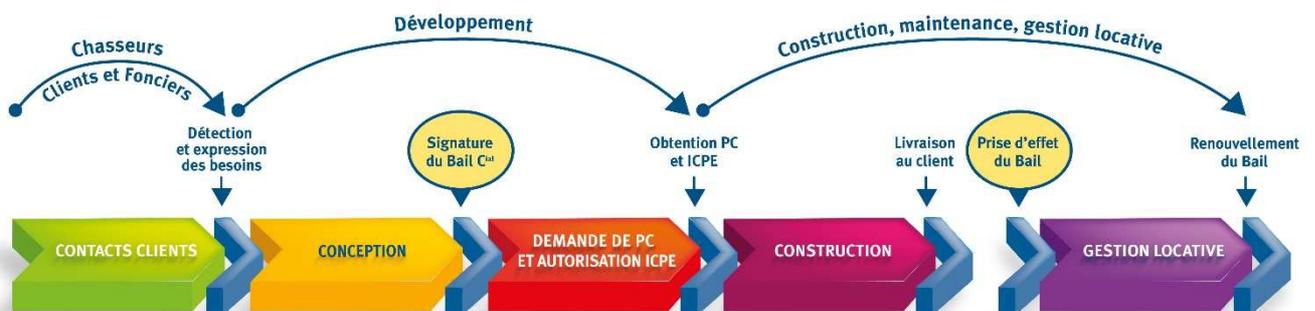
ARGAN développe une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Partant d'une feuille blanche en 2000, ARGAN détient un patrimoine d'une soixantaine d'entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2018, représentant 1,630 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 des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de Pure Player de la Société.

Les étapes du développement d'une plateforme logistique



Chaque étape exige une expertise particulière :

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

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

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

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

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

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

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

Promouvoir le développement durable dans tous les projets

- Dès la conception et au stade des études techniques, sont retenus des matériaux dont l'empreinte écologique est faible en garantissant le meilleur bilan énergétique possible.
- Les luminaires à haute performance, avec détecteurs de présence et systèmes de gradation, l'isolation thermique renforcée, un éclairage naturel important, un chauffage à haut rendement, des chauffe-eau solaires, la gestion technique centralisée sont les principaux composants contribuant à une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et au bilan carbone. En outre, depuis 2018, tous les nouveaux entrepôts sont équipés de centrales photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation du

locataire, lui permettant de réaliser une économie de l'ordre de 20% sur le montant de sa facture d'électricité.

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

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

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

5.2 Le marché du Groupe

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

5.2.1 L'essor des entrepôts

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

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

Consécutivement à cette évolution, l'industrie de l'immobilier logistique est née mettant en scène tous les acteurs de la chaîne : les développeurs, les promoteurs, les investisseurs, les constructeurs, les architectes, les bureaux d'études, les agents immobiliers spécialisés dans cette classe d'actifs.

De ce fait, les entrepôts se sont « normalisés », notamment sous la contrainte de la réglementation du 5 Août 2002, remplacée par celle du 11 avril 2017, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que,

dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 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 qualitatifs évoluent constamment à la hausse, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques. ARGAN a ainsi été le premier à développer en 2010 un entrepôt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour L'OREAL et a décidé d'équiper dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des clients qui le souhaitent.

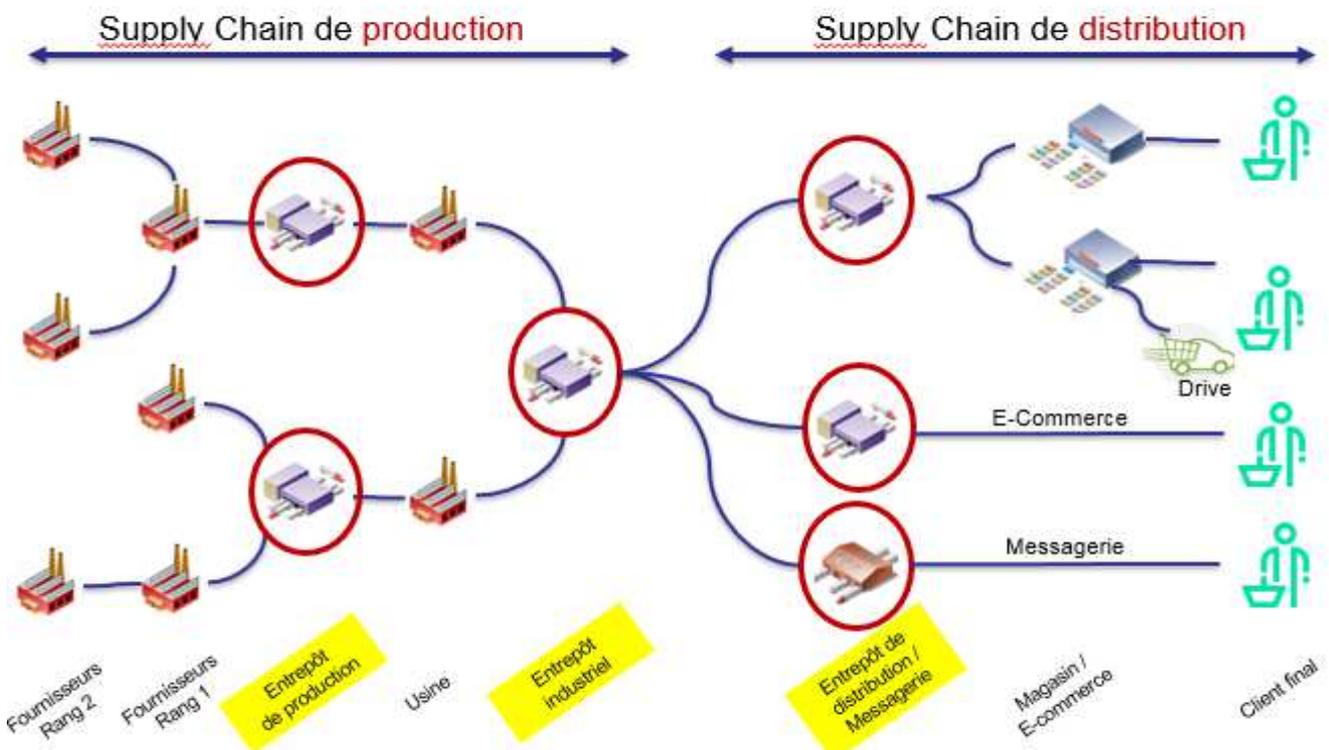
Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans

les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

Fin 2018, le marché français des entrepôts logistiques représente environ 56 millions de m² d'entrepôts exploités de plus de 5 000 m² dont environ 70%, soit 39 millions de m², 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, 1,75 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

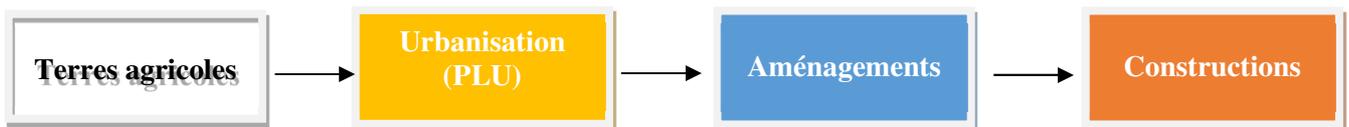
affectent les terrains en zones destinées à la construction d'habitations, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, au travers du PLU (Plan Local d'Urbanisme), lequel est validé par les services de l'Etat (préfecture).

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

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

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

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



2. LES PROMOTEURS

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

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

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

Cycle d'un développement :



Durée du cycle environ 18 mois

3. LES CONSTRUCTEURS

Il y a deux manières de construire :

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

Dans le premier cas :

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

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

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

Dans le second cas :

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

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

4. LES INVESTISSEURS

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

Ces investisseurs sont des Foncières ou des Fonds :

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

Les 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

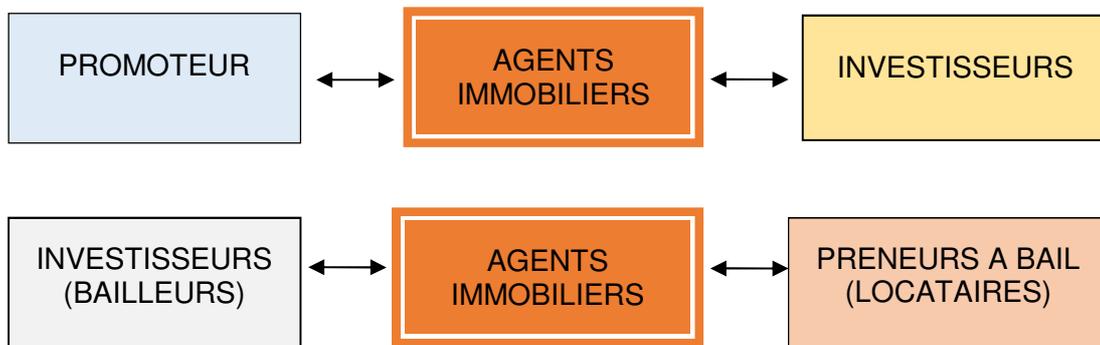
Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- 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

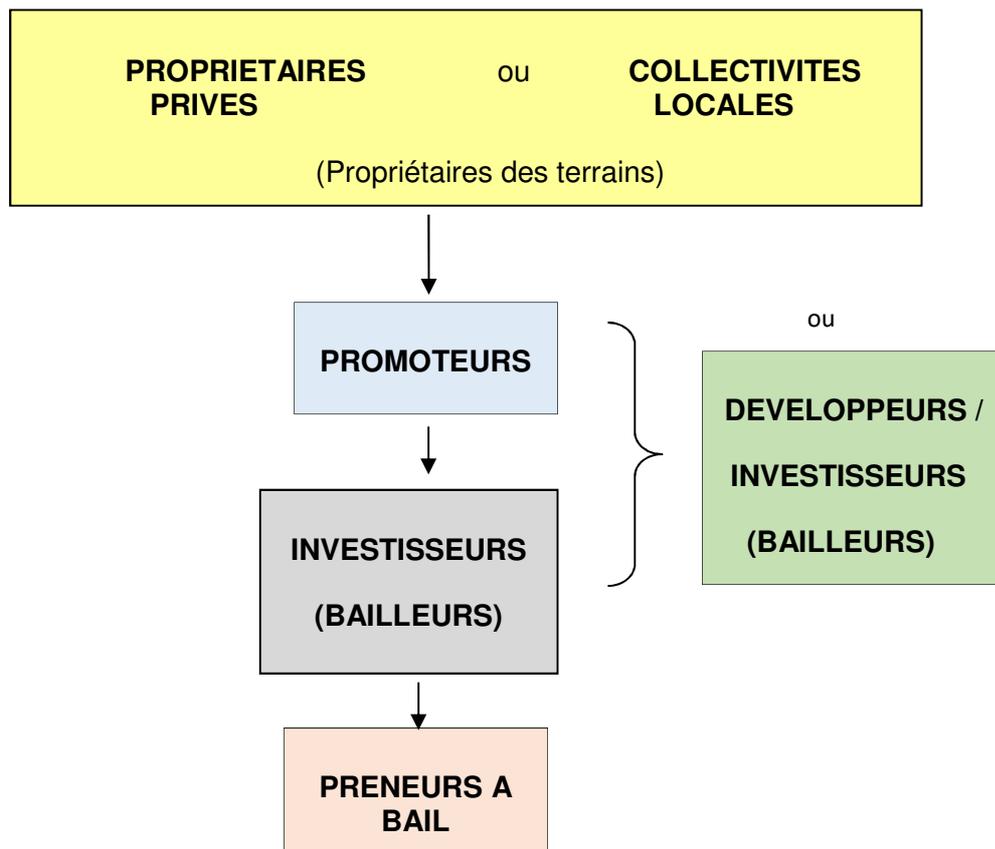
Ce sont des prestataires de services opérant pour les acteurs de la chaîne de développement : les architectes pour l'élaboration des permis de construire et les Bureaux d'études pour ce qui relève de leurs spécialités : aménagement, géotechniciens, structures, fluides, ICPE, etc.

10. ASSETS MANAGERS (sociétés de gestion en immobilier)

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

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

SCHEMA BAILLEUR / PRENEUR A BAIL



5.2.4 Les principaux concurrents

L'essor des entrepôts, suscite depuis quelques années, un vif intérêt de la part des investisseurs du fait de la rentabilité locative de cette classe d'actifs de l'ordre d'environ 5 à 6% en 2018, 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 2018, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 3 Mds € soit environ 11% des transactions immobilières hors habitation, d'un niveau quasi équivalent aux deux années précédentes.

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

- ✓ **Les Fonds d'Investissements** généralement anglo-saxons 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 ARGAN, BARJANE, GAZELEY, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, PROLOGIS, - **ou Promoteurs** – tels JMG,

PRD, PANHARD - s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente environ 950 000 m² par an sur les cinq dernières années, ARGAN détient une part de marché d'environ 5%.

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

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

Sur un parc représentant environ 56 millions de m² de surface d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France au total dont 39 millions m² d'entrepôts destinés à la location, 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

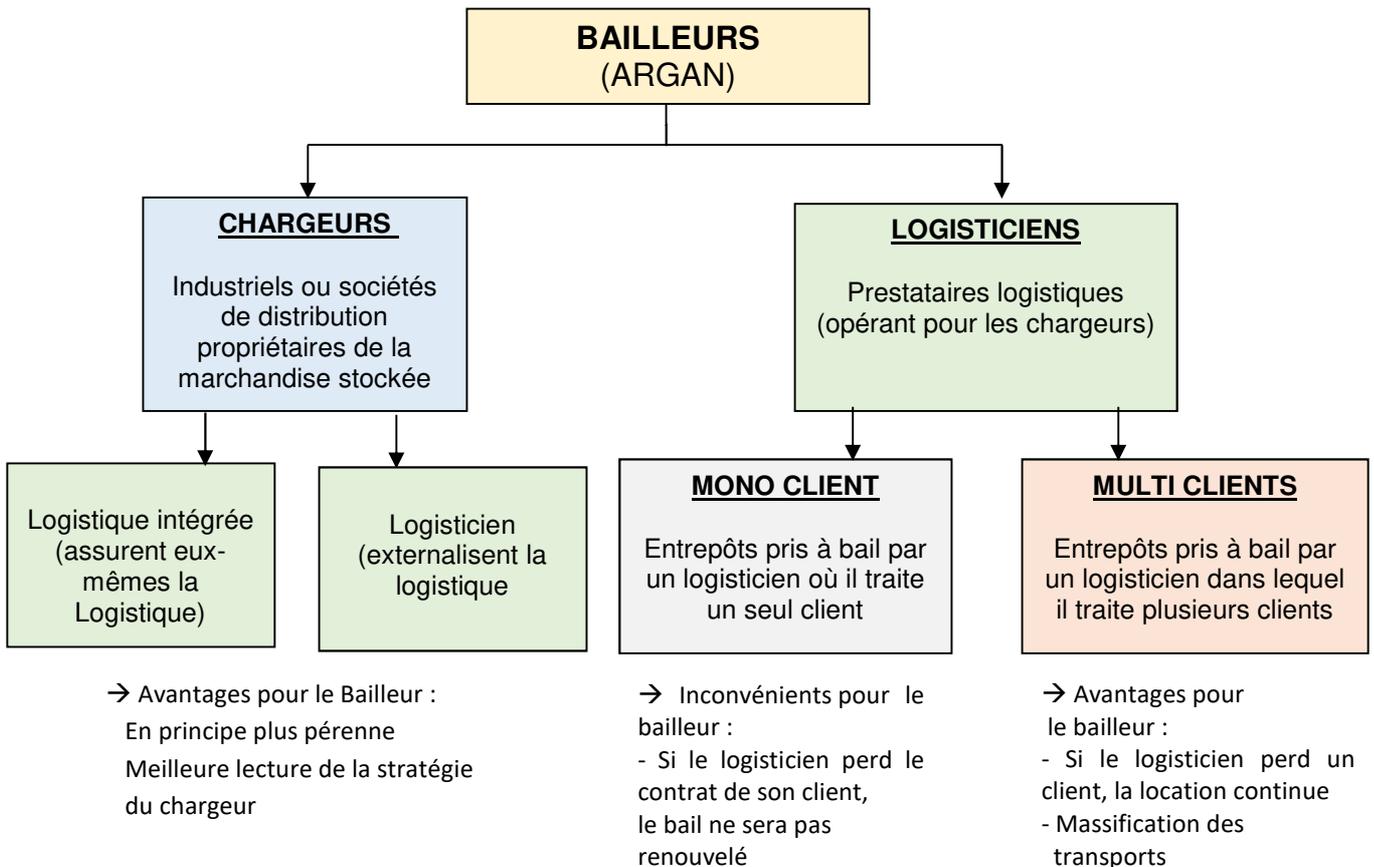
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPOTS PRODUITS SECS (température non régulée)	Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées
ENTREPOTS A TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE	Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (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
ENTREPOTS E-COMMERCE	Se décomposent en 2 grandes familles : les entrepôts standards et les entrepôts fortement mécanisés.

SEGMENTATION PAR TAILLE

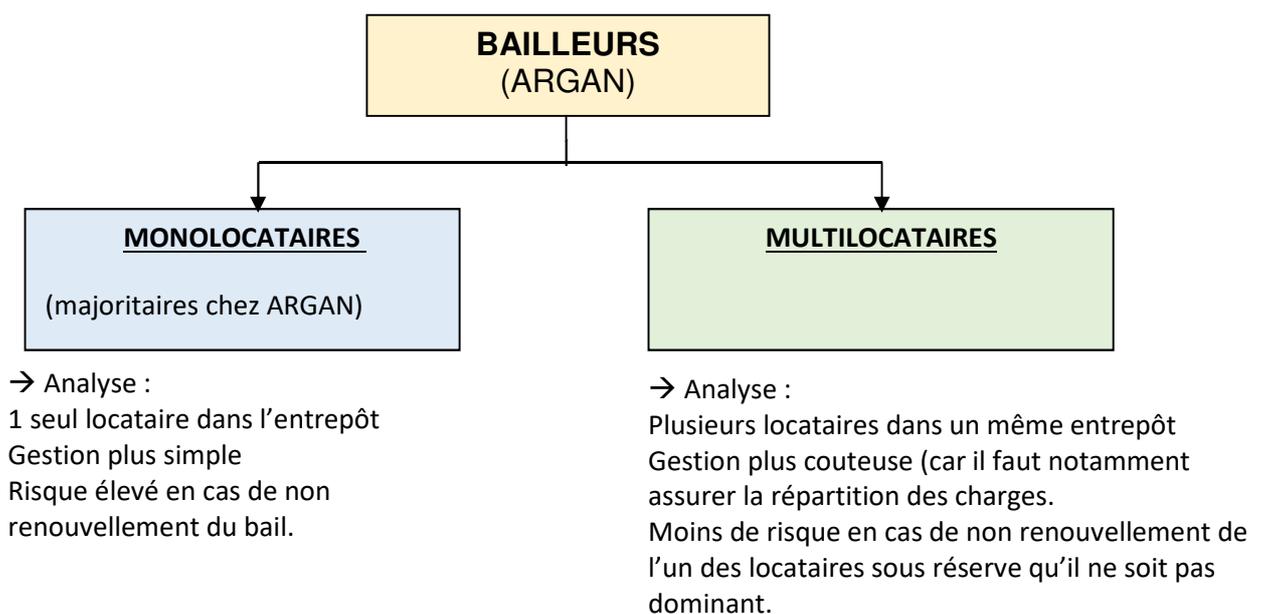
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
FORMAT XXL > 50 000 m²	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution
FORMAT 20 000 à 50 000 m²	Concernent les entrepôts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

5.2.6 Typologie des Preneurs à bail

CHARGEURS OU LOGISTIENS :



LOCATION MONOLOCATAIRE OU MULTILOCATAIRES :



5.3 Stratégie du Groupe

5.3.1 Entrepôt PREMIUM

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

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

5.3.2 Politique de location

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

5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe

Dans le cadre du développement et de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et le respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

5.4.1 Réglementation relative au droit de l'urbanisme

Dans le cadre de la construction de ses entrepôts, ARGAN doit tenir compte des règles applicables en la matière et notamment des règles locales - le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou, depuis la loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) régi par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) régi par les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, dans la Région Parisienne, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

Ces divers documents d'urbanisme appliquent les grands principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;

- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes.

En l'absence de POS ou de PLU, il faut appliquer le droit commun en respectant les règles contenues dans le règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 et suivant du Code de l'Urbanisme

5.4.2 Réglementation relative à la réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes...) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'Etat, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'ARGAN sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient.

Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède 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 m³
- 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 réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même avec le concours d'un bureau d'études externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et, pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Au 31 décembre 2018, Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées

LOCALISATION	TYPE	RUBRIQUES CONCERNEES		
		Autorisation	Enregistrement	Déclaration
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	Entrepôt	1510		2925, 1412, 1432, 2920
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée du 1er Mai	Entrepôt		1510, 2663	2925, 1530, 1131, 2920
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	Entrepôt	1510, 2920,		2925, 1432,
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
FLEVY (57) rue André Maginot	Entrepôt	1510, 2663		2925, 1432
POINCY (77) rue des Rochelles	Entrepôt	1510, 1530		2925
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	Messagerie			2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt	1510		2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt			Pas concerné
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	Entrepôt	1510, 2663, 1172		1131, 1450, 1432, 1173,1530
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	Entrepôt	1510		2925, 2920
ROYE (80) - Rue du champ Macret	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910
ROISSY EN BRIE (77) - Av Joseph de Boismortier	Entrepôt	1510		2925
FERRIERES EN BRIE & BUSSY (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510	2662, 2663	1311, 1530, 2910, 2925
ST QUENTIN FALLAVIER (38) Zac Chesnes	Entrepôt	1510, 2662, 2663, 1530		2920,2925, 2910
CHATRES (77) ZAC de Val Bréon	Entrepôt	1510, 1530, 2663		2910, 2925
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment A	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	Messagerie			Pas concerné
CHANTELOUP EN BRIE (77) Zac du Chêne St Fiacre	Entrepôt		1510	1131, 1432, 2663, 2925
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	Entrepôt		1510	2925, 2910

AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	Entrepôt	1510, 1532, 2662	1530, 2663	2925
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac des Vallées	Entrepôt	1510, 1530, 1432, 1412, 2920		1173, 2662, 2910, 2925
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	Entrepôt	1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711		1172, 1412, 2255, 2910, 2925
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	Messagerie			
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 6 Av du fond de Vaux	Entrepôt			4735, 2921, 2925
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
ROUVIGNIES (59) Parc d'activités Aéroportuaire Ouest	Entrepôt	1510, 1532, 2663	1530, 2662	2910, 2925
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	Entrepôt	1432	1510	1412, 2925, 2920
WISSOUS (91) 1549-1641, rue du Berger	Entrepôt	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment B	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	Entrepôt	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	Messagerie			1435
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroportuaire	Messagerie			1434
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	Messagerie			
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	Messagerie			
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 2662,	1532, 2663	4320, 4331, 2925
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663		1412, 2925
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 13, rue de la Garenne	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 4755	2663, 1532	2925
VALENTON (94) rue de la Ferme de la Tour	Entrepôt			1510, 1511
ATHIS MONS (91) 1 rue du Jacana Athis-Mons	Entrepôt			2925
LOGNES (77) 16 boulevard de Courcerin	Messagerie			
STRASBOURG (67) 10 rue minoterie Schiltigheim	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	Entrepôt	1510		1530, 2925, 4755
MEUNG SUR LOIRE (45) 9 ^{ème} avenue - Synergie	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	Entrepôt			2925, 2920, 2921 1136
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	Messagerie			
SAINT SULPICE (81), ZAC des Cadaux	Entrepôt			1136, 2925, 1511, 2921
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	Messagerie			
LOMME (59), 30 avenue de la Rotonde	Entrepôt			2920, 2921, 2925, 1136
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	Entrepôt	2565		1131, 2560, 2561, 2575
LA FARLEDE (83), 170 rue Pierre Gilles de Gennes	Entrepôt			4802

CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37), Rue du Cassantin	Entrepôt			1136, 1511, 2921, 2925
WISSOUS (91) Chemin Croix Brisée Haut Wissous 2	Entrepôt	1510,1530,1532,2662, 2663	2663	1511, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510, 4755
CESTAS (33) Les pins de Jarry, 5 chemin St Eloi de Noyon	Entrepôt		1510	2910, 2663, 2925
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1510		
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1432	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1412, 2925
WISSOUS (91) 1 bd Arago - ZI de Villemilan	Entrepôt		1510	1511, 4802, 2925

5.4.3 Réglementation relative à la santé

➤ **Amiante**

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

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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45 °. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

Aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par ARGAN.

5.4.4 Réglementation relative à la sécurité des personnes dans les ascenseurs.

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n° 2004-964 du 9 Septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code la construction et de l'habitation.

Les immeubles détenus par ARGAN ne comportent généralement pas d'ascenseurs. Dans les quelques immeubles qui en disposent, leur entretien et leur maintenance sont à la charge du locataire en vertu du bail.

5.4.5 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

➤ *Etat des risques et pollutions (ERP)*

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés :

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

L'état des risques et pollution annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la

vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques et pollution (ERP) est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) à compter du 1er juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits " constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ".

➤ **Annexe Environnementale**

La loi 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 CO₂, 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^{er} 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^{er} 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^{er} Janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1^{er} 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 SPICAV 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^{er} 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^{er} Janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 50 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation. Depuis 2013, ce taux était passé de 50 % à 60 %.

L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéfices exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70 %. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent

soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018.

- ✓ Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5 % au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice depuis au moins 2 ans.

- **Secteur imposable**

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

MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES AUX SECTEURS EXONERE ET IMPOSABLE

Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs.

A défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES FINANCIERES

En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable ;

En principe, si le résultat financier net est négatif :

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs.
- à défaut, l'affectation au secteur exonéré se fait sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

REGIME FISCAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES EN VERTU DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

- ✓ Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit. A compter du 1^{er} 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 crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du Code Général des Impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à

respecter certaines conditions et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 95% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur 15 ans).

Sortie du régime d'exonération

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

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. En outre, les bénéficiaires du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués deviennent imposables à l'IS aux taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension (voir ci-dessous SIIC 4 / SIIC 5) elle doit s'acquitter en sus des sanctions précitées d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

SIIC 3 : EXTERNALISATION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

- L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux réduit de 19% - auquel il convient d'ajouter la contribution sociale de 3,3% calculée sur l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 € - les plus-values 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'est-à-dire ayant 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 ayant 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^{er} Janvier 2010, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. Lorsque ce plafond de 60% n'est pas respecté, il est prévu une période de régularisation jusqu'à l'expiration du délai pour déposer la déclaration au titre de l'exercice de dépassement en cas de dépassement de ce seuil en raison d'une OPA/OPE, d'une opération de restructuration ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations. Ce délai expire à la clôture de l'exercice du dépassement dans les autres cas ;
- Pendant la période de régularisation, le régime d'exonération est suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun sur ses revenus locatifs, plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière et dividendes provenant de filiales exonérées. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant des amortissements qui a été déduit pendant la période d'exonération ;
- Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise

avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19% ;

- La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes sauf dans les cas d'OPA/OPE, de restructuration, de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (paragraphe sortie du régime d'exonération).

6. Patrimoine

6.1 Les actifs au 31 décembre 2018

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à **1.630.000 m²**, composés de 48 plateformes logistiques et de 10 messageries, soit au total 58 immeubles.

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

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	CBI	24 067	10 335	1 606	11 941
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1er Mai	CBI	57 183	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
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	PP	36 112	6 593	456	7 049
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	CBI	33 427	19 913	768	20 681
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	PP	22 500	2 211	720	2 931
POINCY (77) 40 Avenue de Meaux	PP	36 516	14 349	394	14 743
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	PP	49 873	19 911	2 063	21 974
ROYE (80) - Rue du champ Macret	CBI	149 085	49 161	1 727	50 888
ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs	CBI	86 019	34 524	1 734	36 258
FERRIERES & BUSSY (77) Zac du Bel Air	PP	99 600	31 753	1 469	33 222
ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC Chesnes	CBI	90 054	40 862	1 830	42 692
CHATRES (77) ZAC de Val Breon	CBI	162 937	69 332	2 837	72 169
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment A	CBI	172 355	81 367	3 640	85 007

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten- -tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
BONNEUIL SUR MARNE (94)16 Rte de Stains	CODP	48 991	19 776	560	20 336
CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre	PP	55 309	18 479	1 925	20 404
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	PP	115 325	49 834	2 384	52 218
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	BAC	49 147	21 346	1 322	22 668
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise	CBI	224 566	82 779	11 397	94 176
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	CBI	242 686	75 896	1 620	77 516
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	PP	19 900	4.269	399	4 668
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) Av du fond de Vaux	PP	45 246	12 883	757	13 640
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	CBI	84 870	30 912	1 577	32 489
ROUVIGNIES (59) Parc activ. Aérodrome Ouest	PP	171 203	73 139	1 865	75 004
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	CBI	41 677	12 463	3 237	15 700
WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger	CBI/BAC	57 852	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	CBI	152 868	74 325	3 641	77 966
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	PP	143 751	50 109	1 669	51 778
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	CBI	62 252	11 678	1 631	13 309
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport.	PP	51 366	9 187	2 453	11 640
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	PP	50 090	9 037	2 047	11 084
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	PP	42 169	10 485	2 602	13 087
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	PP	36 237	24 201	1 627	25 828
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	CBI	79 564	30 457	950	31 407
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 13 rue de la Garenne	PP	74 482	29 121	906	30 027
VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour	PP	37 447	4 423	760	5 183
ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana	BAC	32 925	10 272	680	10 952

Adresses Immeubles	Déten-tion	Surface Terrain	SHON	DU	BATIMENT
			Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE
LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin	CBI	51 879	9 238	3 826	13 064
STRASBOURG (67) 10 rue la minoterie Schiltigheim	PP	33 313	17 009	528	17 537
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	PP	156 306	53 512	2 048	55 560
MEUNG SUR LOIR (45) 9 ^{ème} av. Parc Synergie	PP	50 530	12 399	578	12 977
LE CELLIER (44), Parc d'activités Relandières	PP	36 555	5 622	1 343	6 965
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	BAC	67 249	15 878	1 476	17 354
SAINT SULPICE (31), ZAC des Cadaux	PP	49 018	5 653	1 260	6 913
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	CBI	19 863	3 571	1 069	4 640
LOMME (59), 30 avenue de la Rotonde	CBI	32 221	5 552	1 288	6 840
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	CBI	18 154	8 360	473	8 833
LA FARLEDE (83), 170 rue Pierre Gilles de Gennes	CBI	14 838	4 646	1 191	5 837
CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37), Rue du Cassantin	CBI	38 480	5 636	1 264	6 900
WISSOUS (91) Zac Haut de Wissous 2	PP	115 115	48 693	3 971	52 664
CESTAS (33) Zac JARY IV	PP	67 830	18 724	1 121	19 845
MOISSY CRAMAYEL 1 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	42 249	23 482	2 086	25 568
MOISSY CRAMAYEL 2 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	43 357	20 134	480	20 614
WISSOUS (91) 1 Boulevard Arago	PP	52 340	22 000	1 000	23 000
TOTAL		4 240 246	1 528 769	101 184	1 629 953

Détention :

CODP = Convention d'Occupation du Domaine Public

CBI= Crédit-Bail Immobilier

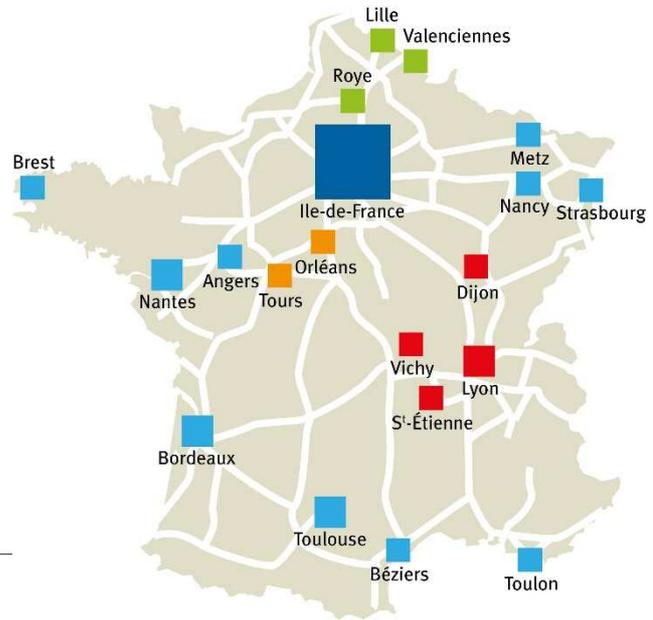
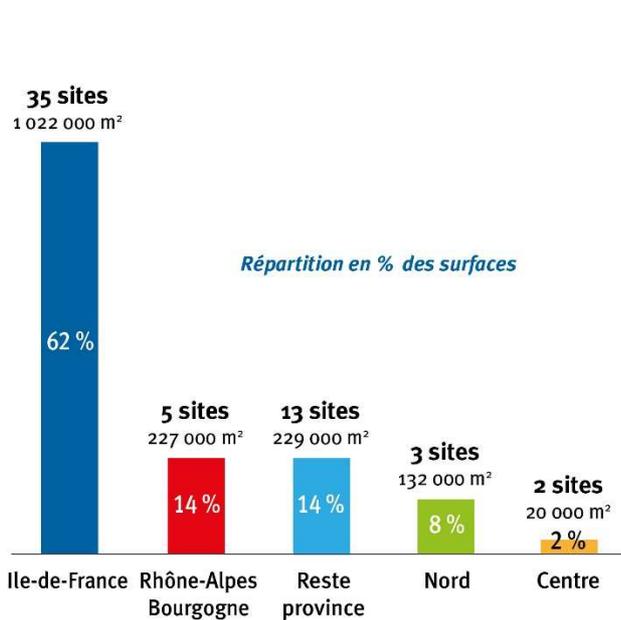
BAC = Bail à Construction

PP=Pleine Propriété

6.1.1 Analyse du patrimoine

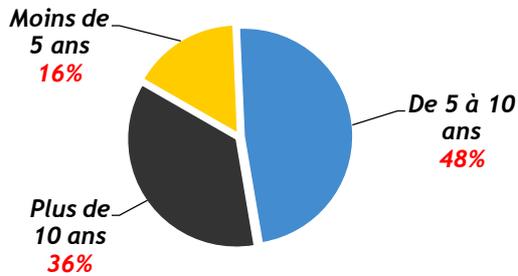
Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM.

- **62% du patrimoine est situé en Ile de France.**



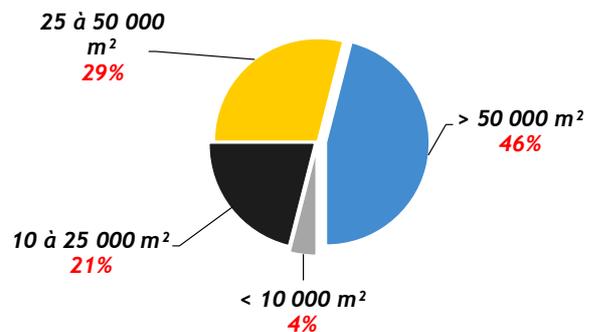
- **L'âge moyen pondéré du portefeuille est de 9 ans.**

64% des actifs ont moins de 10 ans.



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

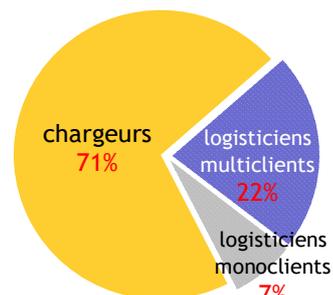
Les plateformes XXL (surface supérieure à 50 000 m²) représentent 46% de la surface totale du patrimoine.



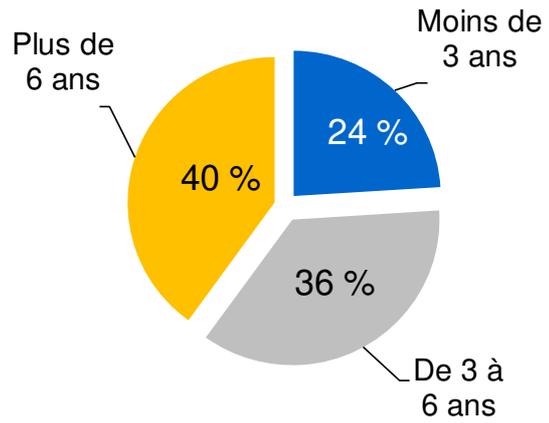
6.1.2 Les locataires

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

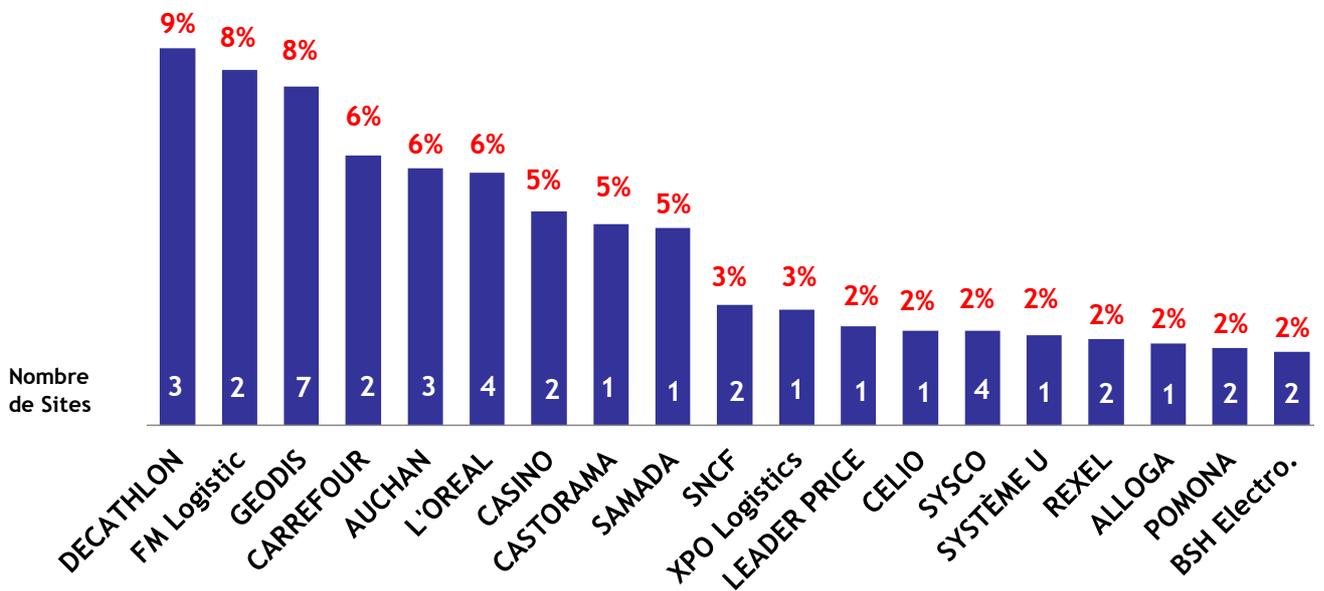
- Soit des **chargeurs**, industriels ou distributeurs pour **71%** du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électoménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, Eram, L'Oréal, Rexel, SNCF, Sysco
- Soit des **logisticiens**, opérant la logistique des chargeurs, pour **29%** du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, Daher, FM Logistic, Geodis, Kuehne & Nagel, Movianto, XPO Logistics



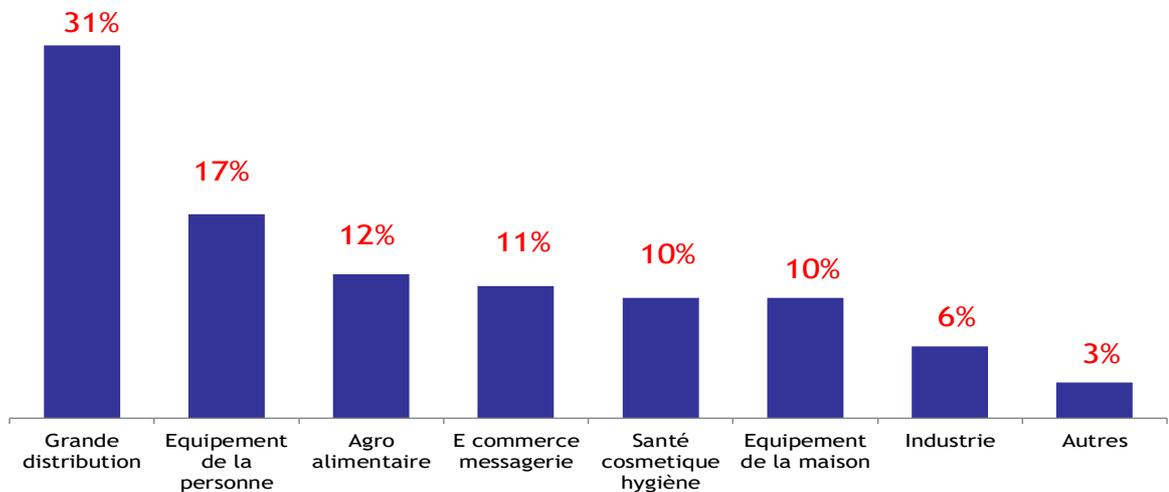
➤ Le taux d'occupation est de 100 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,4 ans.



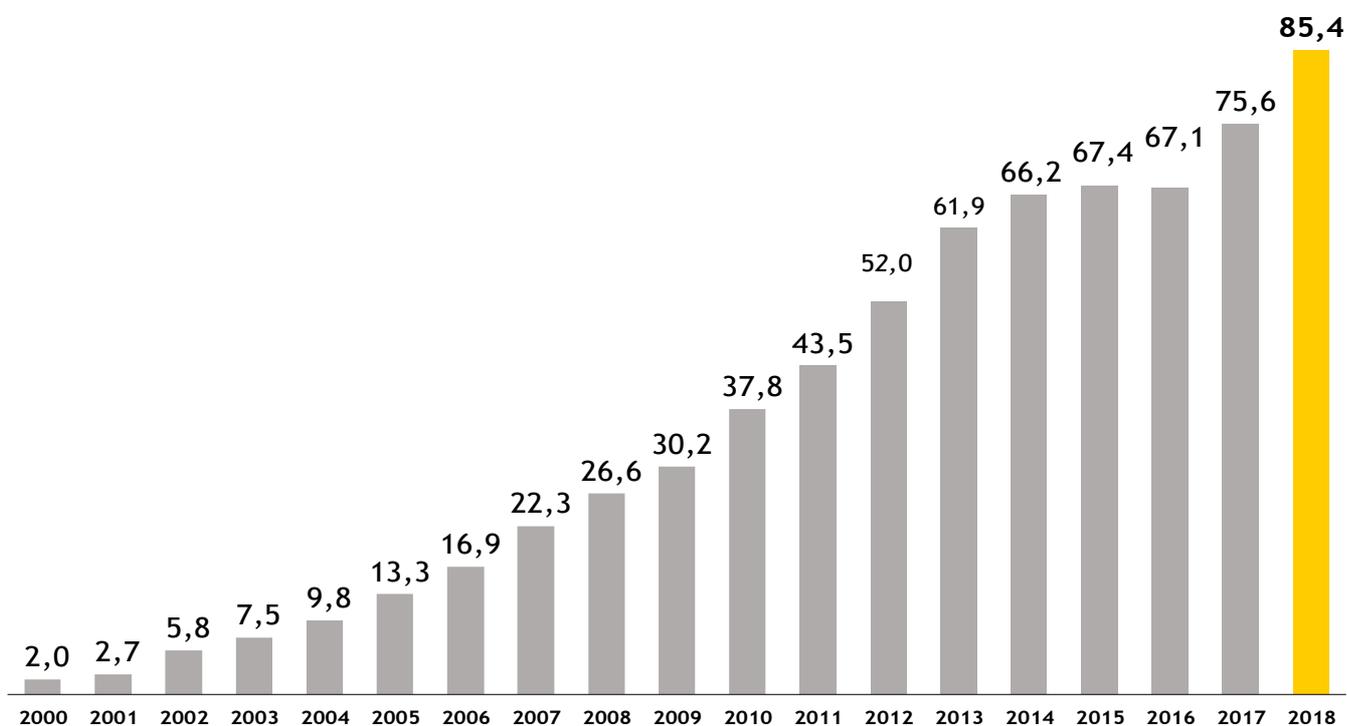
➤ 80% des revenus locatifs annualisés proviennent des 19 premiers locataires d'ARGAN, répartis sur 42 sites.



➤ La répartition par secteur économique est la suivante :



➤ La progression des revenus locatifs sur 18 ans est la suivante (en M€) :



Les revenus locatifs d'ARGAN sont en croissance continue depuis l'origine.
(en 2016, arbitrage d'un portefeuille représentant 5 M€ de loyer annuel)

Le taux de croissance annuel moyen sur la période des 18 ans est de + 23%.

6.2 Présentation chronologique des immeubles

1) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 11 941 m² dont 1 606 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 24 067 m².

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 m² dont 1 441 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 781 m².

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

5) FLEVY (Nord Est de Metz, 57)



Plateforme logistique de 31 142 m² dont 1 294 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 77 984 m².

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

6) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 28 670 m² dont 1 002 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 366 m².

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

7) 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.

8) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 20 681 m² dont 768 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 427 m².

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

9) 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.

10) POINCY (Meaux, 77)



Plateforme logistique de 14 743 m² dont 394 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 516 m².

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

11) GONESSE (95)



Plateforme logistique de 21 974 m² dont 2 063 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 873 m².

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

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



Plateforme logistique de 50 888 m² dont 1 727 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 149 085 m².

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

13) ROISSY EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 36 258 m² dont 1 734 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 86 019 m².

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

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



Plateforme logistique de 33 222 m² dont 1 469 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 99 600 m².

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

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



Plateforme logistique de 42 692 m² dont 1 830 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 054 m².

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

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



Plateforme logistique de 72 169 m² dont 2 837 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 162 937 m².

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

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



Plateforme logistique de 85 007 m² dont 3 640 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 172 355 m².

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

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



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

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



Plateforme logistique de 20 404 m² dont 1 925 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 55 309 m².

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

20) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 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

21) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 22 668 m² dont 1 322 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 147 m².

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

22) 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.

23) 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.

24) 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

25) 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.

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



Plateforme logistique de 13 640 m² dont 757 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 45 246 m².

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

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



Plateforme logistique de 32 489 m² dont 1 577 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.

28) ROUVIGNIES (Valenciennes, 59)



Plateforme logistique de 75 004 m² dont 1 865 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 171 203 m².

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

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



Plateforme logistique de 15 700 m² dont 3 237 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 41 677 m².

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

30) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 28 218 m² dont 2 074 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 832 m².

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

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



Plateforme logistique de 77 966 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.

32) 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.

33) 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.

34) 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.

35) 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.

36) 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.

37) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 25 828 m² dont 1 627 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 237 m².

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

38) BEAULIEU (Angers, 49)



Plateforme logistique de 31 407 m² dont 950 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 79 564 m².

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

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



Plateforme logistique de 30 027 m² dont 906 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 482 m².

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

40) VALENTON (Banlieue Sud de Paris, 94)



Plateforme logistique de 5 183 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

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



Plateforme logistique de 10 952 m² dont 680 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 925 m². Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 2925.

42) 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.

43) STRASBOURG (67)



Plateforme logistique de 17 537 m² dont 528 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 313 m².

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

44) SAUVIAN (Béziers, 34)



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

45) MEUNG SUR LOIRE (Orléans, 45)



Plateforme logistique de 12 977 m² dont 578 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 50 530 m².

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

46) LE CELLIER (Nantes, 44)



Plateforme logistique de 6 965 m² dont 1 343 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 555 m².

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

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



Hub de messagerie de 17 354 m² dont 1 476 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 249 m².

48) SAINT SULPICE (Toulouse, 31)



Plateforme logistique de 6 913 m² dont 1 260 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 018 m².

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

49) GUIPAVAS (Brest, 29)



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

50) LOMME (Lille, 59)



Plateforme logistique de 6 840 m² dont 1 288 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 221 m².

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

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



Plateforme logistique – atelier de 8 833 m² dont 473 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 18 154 m².

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

52) LA FARLEDE (Toulon, 83)



Plateforme logistique de 5 837 m² dont 1 191 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 14 838 m².

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 4802.

53) CHANCEAUX SUR CHOISILLE (Tours, 37)



Plateforme logistique de 6 900 m² dont 1 264 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 38 480 m².

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

54) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 52 664 m² dont 3 971 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 115 m².

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

55) CESTAS (Bordeaux 33)



Plateforme logistique de 19 845 m² dont 1 121 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 830 m².

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510

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



Plateforme logistique de 25 568 m² dont 2 086 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 249 m².

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

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



Plateforme logistique de 20 614 m² dont 480 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 43 357 m².

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

58) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique en cours de réhabilitation de 23 000 m² dont 1 000 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 52 340 m².

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

6.3 Expertises

**Extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2018
établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram,
75017 PARIS**

6.3.1 Contexte

La société ARGAN SA a demandé à CBRE Valuation de procéder à l'étude de la juste valeur au 31 décembre 2018, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 61 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province, comprenant les 58 entrepôts détenus au 31 décembre 2018 et trois entrepôts en cours de construction ou d'acquisition. Cette mission a été menée sous la direction de **Christian ROBINET FRICS-Rev**, Directeur Opérationnel de CBRE VALUATION, par une équipe de 9 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille et Lille :

Alexandre PETITPRE, Directeur IFEI-Rev
Jordan FORESTIER, Analyste
Amandine GUILLOTTEL, Analyste
Alexandre DORTU, Analyste
Nathalie VIGUIER, Directeur régional (Toulouse), MRICS
Alexandre DE SOUSA, Expert immobilier (Bordeaux), Rev
Pierrick ASTIER, Directeur régional (Lille), MRICS
Marjorie ASTRUC, Expert immobilier (Lyon), MRICS
Aude BERTHOLIER, Expert immobilier Analyste (Marseille)
Pascale FAIVRET-FASQUELLE, Directeur régional (Marseille et Lyon), MRICS

La mission a été confirmée par l'envoi le 30 octobre 2018 de l'avenant signé au contrat cadre expertises immobilières pour les expertises au 31 décembre 2018.

➤ Visite Expertise / Actualisation

61 biens faisant l'objet soit :

- D'actualisations sans visites (40 actualisations)
- D'actualisation avec visites (16 actualisations avec visites),
- de 5 avis sur dossier concernant 1 actif livré en septembre, 1 actif acquis en mars et en cours de restructuration, 2 actifs en cours de construction et 1 actif en cours d'acquisition.

➤ 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 2018,
- Régime des droits en cas de revente,
- Copie des nouveaux baux et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.
- Les informations nécessaires relatives aux avis sur dossiers

➤ Observations - Réserves

- Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par notre client.
- En accord avec notre client, les autorisations pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne nous ont pas été fournies. Nous considérons par défaut que les informations transmises par Argan sont justes, que les Autorisations ICPE sont en accord avec la réglementation actuelle sur les Installations Classées pour l'Environnement et que la situation des immeubles vis-à-vis de cette réglementation n'a pas d'impact sur les valeurs établies au sein de ce rapport
- Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence nos calculs et résultats.
- S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué par notre client.

S'agissant de la prise en compte dans nos calculs du régime applicable en cas de mutation, nous retenons un montant forfaitaire calculé selon le régime auquel les biens expertisés seraient soumis. Ainsi, le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,90%.

Cas particuliers : Ile de France

En vertu de l'article 50 de la Loi de Finances rectificative votée le 29 décembre 2015, il est perçu à compter de 1er janvier 2016 au profit de la région Ile de France une taxe additionnelle de 0,6% aux droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage. Pour ces trois catégories de biens, le montant forfaitaire pour les droits de mutation que nous retenons est de 7,50%. Pour les autres catégories de biens, nous retenons un

montant forfaitaire de 6,90%. En ce qui concerne les immeubles mixtes incluant logements et bureaux / locaux commerciaux, nous retenons aussi un montant forfaitaire de 6,90% sous réserve d'une position de l'administration fiscale précisant le calcul à appliquer pour la déduction des droits.

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

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

- Dans le cas où les informations transmises s'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.

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

6.3.2 Méthodologie

➤ **Principes**

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

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

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

Nos expertises sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans ces documents.

Chaque bien est considéré comme un investissement et évalué en tant que « Juste valeur libre » ce qui signifie le meilleur prix auquel la vente d'un bien pourrait être effectuée sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation en supposant :

- un vendeur consentant ;
- qu'avant la date d'évaluation, une période raisonnable s'est écoulée (examen de la nature de la propriété et de l'état du marché) pour la commercialisation du bien, pour l'accord sur le prix, les termes et l'achèvement de la vente ;
- que l'état du marché, le niveau des valeurs, et autres circonstances étaient, et cela quel que soit la date antérieure supposée d'échange de contrats, les mêmes qu'à la date de l'évaluation ;
- qu'il n'a pas été tenu compte d'une enchère supplémentaire faite par un acheteur potentiel avec un intérêt spécial et,
- que les deux parties de la transaction ont agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte

➤ Méthodes

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe ARGAN dans le cadre des hypothèses retenues pour la présente mission, nous privilégierons la méthode des discounted cash flow :

Méthode des discounted Cash Flow : Cette méthode nous semble la plus adaptée au patrimoine compte tenu de l'évolution des conditions locatives et notamment de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs (cash flow de 10 ans).

Cette méthode s'avère être la plus adaptée à l'évolution complexe des flux, au regard notamment de la signature des baux, par actif.

Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée (10 ans).

La Valeur Vénale, dans la méthode des Cash Flows Actualisés, est déterminée par les éléments suivants :

➤ Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :

- Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
- Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux

(montants non récupérables), travaux d'entretien... A noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.

- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10.
- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs. Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :
 - par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
 - par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour notre étude, le taux d'actualisation est déterminé par recoupement de ces deux approches. Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, et des indices d'évolution du marché retenus.

Soit majoritairement selon ces paramètres (hors actif ayant une indexation préétablie) :

Evolution (classe Entrepôts)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Moyen annuelle sur 10 ans
-Loyers ICC	0,75%	1,00%	1,25%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,63%
-Loyers ILAT	1,25%	1,50%	1,75%	1,80%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,76%
-Valeur locative	0,5%	1,0%	1,5%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,52%

L'ensemble des Cash Flows est ensuite actualisé sur 10 ans sachant que l'année 11 comprend l'encaissement des loyers ainsi que le prix de revente net du bien.

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

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

Méthodes par le revenu : ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché).

Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Pour déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée).

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

Il convient de considérer la « Juste Valeur », depuis le 1^{er} janvier 2013, par une nouvelle définition de la norme IFRS 13, selon laquelle elle est « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. »

La norme établit une hiérarchisation 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 classerons les paramètres de notre évaluation comme suit :

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

Highest and best use : Nous n'avons pas identifié d'usage alternatif, pour les biens composant le patrimoine objet de notre étude, qui produirait, dans le cadre d'une reconversion, une juste valeur supérieure à celle que nous avons déterminée compte tenu de son usage actuel.

6.3.3 Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs composant le patrimoine de la société ARGAN composé de 58 actifs au **31 décembre 2018** de :

1.385.639.724 € HD / HTVA et HFA

ou

1.465.082.237 € HTVA / DI et FAI

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun 6,20%, 6,90% ou 7,50% en fonction des régions

Régime TVA : 1,80%

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

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

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

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

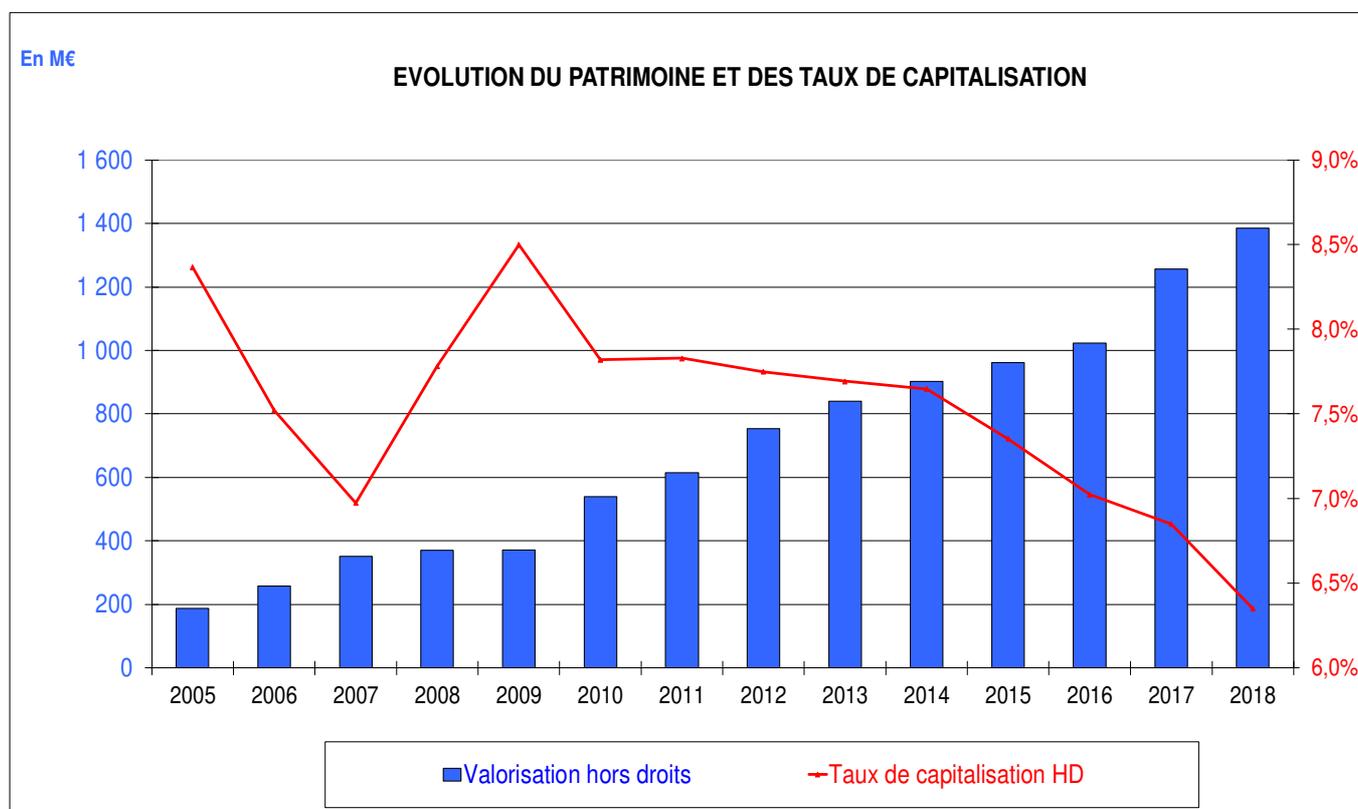
Alexandre PETITPRE
Directeur, IFEI-REV

Christian ROBINET – FRICS - REV
Directeur Opérationnel- Senior Director
CBRE Valuation

Etabli le 28 décembre 2018

6.3.4 Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir **une valeur de 1.385,6 M€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2018, soit un taux de capitalisation de 6,35 % hors droits.**



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

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 6,35% à fin 2018.

En ajoutant la valorisation à la juste valeur des réserves foncières (soit 5 M€ hors droits) à la valorisation à la juste valeur du patrimoine construit (soit 1.385 M€ hors droits), **le portefeuille immobilier d'ARGAN s'élève à 1.390 M€ hors droits au 31 décembre 2018.**

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 2018 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

7.1 Informations sociales :

Au 31 décembre 2018, l'effectif total s'élève à 23 salariés (23 CDI), dont 20 cadres (3 femmes et 17 hommes) et 3 non cadres (1 femme et 2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 41 ans. Au 31 décembre 2017, l'effectif total s'élevait à 21 salariés (21 CDI).

22 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 2018, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 3 départs dont 1 départ en retraite. 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 4 juin 2018, est en vigueur au titre des exercices 2018, 2019 et 2020 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2016, 2017 et 2018 pour 4 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2018 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2018.

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

Enfin, des actions de formation sont entreprises à l'initiative de la Société ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier de la Société.

7.2 Informations environnementales :

La Société, lors de ses acquisitions, ses développements et pour ses immeubles en exploitation, s'assure notamment :

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale),
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires. Ainsi, la Société veille tout particulièrement à respecter :

7.2.1 La réglementation ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement)

Les plateformes logistiques détenues par la Société sont toutes autorisées au regard de la réglementation des

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

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

7.2.2 La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société fait réaliser les diagnostics dans le cas d'acquisition d'immeubles construits avant le 1^{er} Juillet 1997. Elle ne détient à ce jour aucun immeuble de cette catégorie.

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

7.2.3 Informations environnementales

➤ Politique de développement durable

La Société est particulièrement sensibilisée au développement durable et respecte les normes légales. Elle favorise ainsi la construction d'entrepôts certifiés HQE, BREEAM ou LEED en proposant systématiquement à ses partenaires locataires des entrepôts clés en mains, suivant un cahier des charges rigoureux et répondant aux enjeux environnementaux de l'immobilier logistique de demain.

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

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par

les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et collecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO², par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet. Elle favorise les appareillages électriques à basse consommation et leur pilotage programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

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

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation. Le premier entrepôt équipé a été livré à Rexel en octobre à Cestas (33), et sa centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) génère un potentiel annuel d'économie d'énergie d'environ 18 000 €/an et de 18 tonnes de CO₂, pour un coût d'investissement d'environ 250 000 €. Au 31 décembre 2018, 4 autres entrepôts équipés de centrales photovoltaïques sont en cours de construction. 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 62% 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 2018 la Société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

7.3 Informations sociétales :

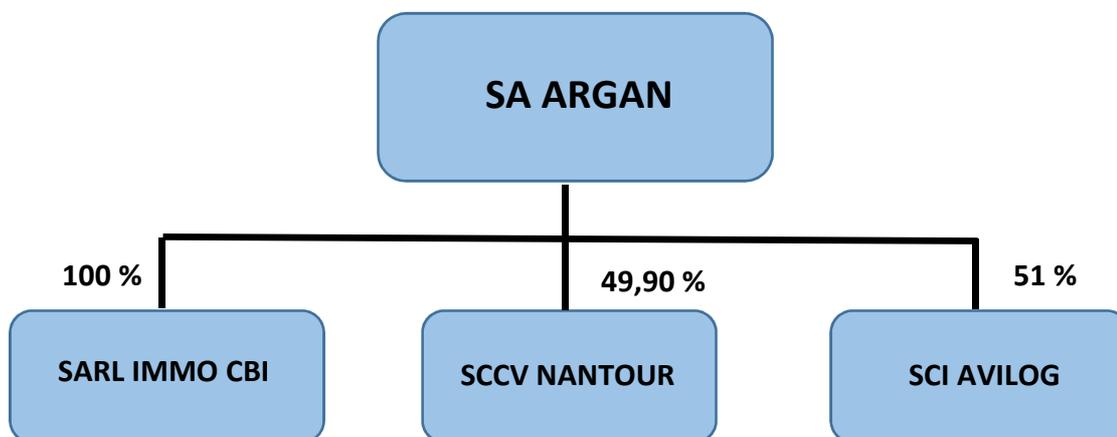
Les plateformes logistiques détenues par la Société sont soumises à une autorisation préfectorale d'exploiter dès lors que les quantités de marchandises stockées et combustibles atteignent 500 tonnes. Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale 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 grâce aux emplois créés par les entreprises locataires dans la totalité des 58 plateformes détenues par la Société.

8. Organisation juridique



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

Au 31 Décembre 2018, le Groupe comprend la Société ARGAN, la filiale IMMO CBI SARL, qui est entièrement contrôlée et les filiales NANTOUR SCCV, détenue à 49,90% et AVILOG SCI, détenue à 51%. (voir Informations financières en Partie II 2.2.8 – Principales Filiales, et en Partie III – Périmètre de consolidation).

Les quatre sociétés ont le même objet social, à savoir principalement « l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ».

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

Au 31 Décembre 2018, les 58 immeubles construits sont détenus par la société ARGAN. Les filiales ne détiennent à cette date aucun immeuble achevé.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a opté pour la comptabilisation au bilan de son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. Les sociétés ARGAN et IMMO CBI ont adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1^{er} Juillet 2007.

Son effectif est de vingt-deux (22) salariés à temps plein au 31 Décembre 2018 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 2018, de 16.377.633 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 €uros.

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

1. Faits marquants de l'exercice 2018

1.1 Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté de 426.954 € suite à :

- L'émission de 19 595 actions de 2€ nominal dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites « exercice 2015 »,
- L'émission de 193 882 actions de 2€ nominal dans le cadre du paiement du dividende en action,

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 2018.

1.3 Membres du Conseil de Surveillance

Il n'y a pas eu de modification de la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2018.

2. Résultats des activités

2.1 Résultats consolidés du Groupe ARGAN

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

La société ARGAN est l'unique foncière française de développement et location d'entrepôts PREMIUM, cotée sur Euronext Paris.

Le portefeuille immobilier de la Société, constitué des actifs construits et des réserves foncières, est valorisé à 1.390 M€ hors droits (1.470 M€ droits compris) au 31 décembre 2018.

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours), d'une surface totale de 1.630.000 m², pour une valeur expertisée de 1.385 M€ hors droits (1.465 M€ droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à 5 M€ hors droits.

Son parc est composé de 58 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (48 plateformes logistiques et 10 messageries au 31 décembre 2018), de moyenne d'âge pondérée égale à 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 :	62%
Région Rhône-Alpes / Bourgogne :	14%
Région Nord :	8%
Région Centre / Orléanais :	2%

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 2018 s'élève à 719 M€, sur la base d'un cours de bourse de 43,90 €/action.

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

Régime SIIC :

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

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

2.1.2 Compte rendu d'activité

Les **nouvelles mises en location de l'année 2018** représentent un investissement de 116 M€, générant 7,5 M€ de revenus locatifs, soit une rentabilité de 6,5% sur une durée ferme moyenne des baux de 10,2 ans et représentant un total d'environ 120.000 m².

Il s'y ajoute l'acquisition pour 20 M€ d'un actif en cours de restructuration.

Dans le détail, les investissements se décomposent selon

- En janvier, acquisition d'une plateforme neuve de **17 500 m², située à Strasbourg (67), louée pour 10 ans fermes à BMW** ;
- En janvier, livraison de l'extension de **3 000 m²** de la plateforme **située à Cergy (95), louée à Auchan**, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m² ;
- En mars, acquisition d'une plateforme de **20 000 m² située à Wissous (91)**, qui fait l'objet d'une restructuration lourde avec l'objectif de la rendre disponible à la location à compter d'avril 2019 ;
- En juin, acquisition d'une plateforme neuve de **54 000 m² située à Wissous (91), louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix** ;
- En août, livraison de deux cellules pour un total de **12 500 m² loués pour une durée ferme de 6 ans**, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de **Trappes (78)**. Une première cellule est louée à **Culligan**, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux **Transports Legendre** ;
- En octobre, livraison d'une plateforme de **13 000 m² à Meung-sur-Loire (45)**, louée à **Animalis**, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France ;
- En octobre, livraison de la **première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas près de Bordeaux (33)**, d'une surface de **20 000 m², et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans**.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m².

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

- **Année 2018 : 85,4 M€ de revenus nets locatifs**
- **Année 2017 : 75,6 M€ de revenus nets locatifs**

Soit une augmentation de 13 % de l'année 2018 par rapport à l'année 2017.

Le taux d'occupation du patrimoine atteint les 100% au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, la dette financière brute relative au patrimoine valorisé à 1.390 M€ (hors dette liée au développements en cours) représente un montant total de 645 M€, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de 155 M€, soit **une dette totale brute de 800 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 21 M€, la LTV nette (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à 56 %.

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

- **27 %** en taux fixe, soit 213 M€ au taux moyen de 2,80 %
- **8 %** en taux variable, soit 65 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,59 %
- **65 %** en taux variable couvert, soit 522 M€ au taux moyen de 1,58%.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,32% en moyenne sur l'année 2018, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 1,90% au 31 décembre 2018, à comparer à 2,20% au 31 décembre 2017, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,33%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- 2,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 16,5 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 42,5 M€ : Swap de taux fixe à 1,010% jusqu'au 10/06/30
- 40,2 M€ : Tunnel - 0,50%/+ 0,93% jusqu'au 10/12/20
- 7,0 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 9,4 M€ : Tunnel - 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- 2,9 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 4,4 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,3 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 13,8 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,0 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 15,8 M€ : Tunnel - 0,02%/+ 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 22,9 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,9 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,6 M€ : Tunnel - 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 7,0 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 11,4 M€ : Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24
- 9,0 M€ : Tunnel - 0,0125%/+ 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 25,4 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 10/01/25

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 124,8 M€ : Tunnel -0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 143,7 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

2.1.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2018

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2019.

2.1.4 Evolution prévisible de la situation

Pour 2019, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de +6% à hauteur de 90,5 M€.

2.1.5 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 Décembre 2018 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2018	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	

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

2.1.6 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2019.

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 2018 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

- 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),
- Modifications d'IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé en actions (publié le 20 juin 2016),
- IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement (publié le 8 décembre 2016),
- Interprétation IFRIC 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée (publié le 8 décembre 2016),
- Annual improvements (cycle 2014-2016) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 (publié le 8 décembre 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 2018 :

- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016),
- Modification d'IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (publié le 12 octobre 2017).

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 01/01/18 au 31/12/18	Du 01/01/17 au 31/12/17
Revenus locatifs	85.390	75.644
Résultat opérationnel courant	77.900	68.936
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	161.005	112.816
Coût de l'endettement financier net	- 21.291	- 21.053
Résultat avant impôts et autres charges financières	139.714	91.763
Résultat net, part du groupe	144.525	91.682
Nombre d'actions au 31 décembre	16.377.633	16.164.156
Résultat net dilué part du groupe / action	8,86€	6,21 €
Résultat net récurrent	58.700	49.900

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 85,4 M€ au cours de l'année 2018, en hausse de 13% par rapport à l'année précédente.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 77,9 M€ au 31 décembre 2018, en augmentation de 13% par rapport à l'année précédente (68,9 M€).
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 161M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 81,2 M€ et un résultat des cessions de 1,9 M€. Il est en hausse de 43% du fait de l'importante augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.
- Le résultat net part du groupe est de 144,5 M€, après déduction de 21,3 M€ du coût de l'endettement financier net et prise en compte de 7,8 M€ de quote-part de résultat des entreprises associées, de -1,7 M€ de charge d'impôt associée et de -1,3 M€ d'autres charges financières. Il est en augmentation de 58%.
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 8,86 € à comparer à 6,21 € pour l'exercice 2017.
- 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 58,7 M€, en augmentation de 18% par rapport à l'année précédente.

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

(en k€)	Du 01/01/18 au 31/12/18	Du 01/01/17 au 31/12/17
Résultat de la période	144.525	91.682
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	880	4.794
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	145.405	96.477

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 880 k€ (contre un gain de 4.794 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 31/12/18	Au 31/12/17
Actifs non courants	1.472.904	1.284.566
Actifs courants	59.642	136.948
Actifs destinés à être cédés	-	-
Total Actif	1.532.546	1.421.513
Capitaux propres	653.477	517.683
Passifs non courants	756.934	740.628
Passifs courants	122.135	163.203
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-
Total Passif	1.532.546	1.421.513

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 1.472,9 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 1.385,6 M€, les immobilisations en cours pour 66,4 M€, les immobilisations corporelles pour 12,2 M€, les participations entreprises associées pour 5,2 M€, les instruments financiers dérivés pour 0,3 M€ et les autres actifs non courants pour 3,2 M€.
- La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 6,35 % hors droits (soit 6 % droits compris) au 31 décembre 2018, en baisse par rapport au 31 décembre 2017 (6,85 % hors droits).
- Les actifs courants s'élèvent à 59,6 M€, et comprennent la trésorerie pour 25,7 M€, les créances clients pour 17,3 M€ et les autres actifs courants pour 16,6 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2018.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élèvent à 653,5 M€ et sont en hausse de 135,8 M€ par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 144,5 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 9,5 M€,
 - L'impact des acquisitions / cessions d'actions détenues en propre pour - 0,1 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 0,9 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent à 756,9 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 748,2 M€, dépôts de garantie pour 6,9 M€ et instruments financiers dérivés pour 1,8 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 122,1 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 53,3 M€, dettes d'impôt pour 1,1 M€, dettes sur immobilisations pour 20,6 M€, provisions pour 0,5 M€ et autres passifs pour 46,6 M€.
- Il n'y a pas de passifs classés comme détenus en vue de la vente.

Calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2018 (Régime SIIC) :

L'Actif net Réévalué au 31 décembre 2018 correspond aux capitaux propres consolidés, la Société ayant choisi d'intégrer ses immeubles de placement à leur juste valeur.

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

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

Calcul de l'Actif Net Réévalué triple net EPRA :

(en M€)	au 31/12/18	au 31/12/17	au 31/12/16
Capitaux propres consolidés	653,5	517,7	386,2
Impôts différés passifs	0	0	0
Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC	0	0	0
ANR de Liquidation statut SIIC	653,5	517,7	386,2
Droits d'enregistrement	79,4	68,3	48,4
ANR de Reconstitution statut SIIC	732,9	586,0	434,6

Nombre d'actions	16.377.633	16.164.156	14.478.949
ANR de Liquidation statut SIIC / action	39,9 €	32,0 €	26,7 €
ANR de Reconstitution statut SIIC /action	44,8 €	36,2 €	30,0 €

L'ANR de liquidation par action au 31 décembre 2018 s'élève donc à 39,9 € contre 32 € au 31 décembre 2017, soit une hausse de 25 %.

Cette hausse de 7,9 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 3,9 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 5,0 €
- Le résultat de cessions : + 0,1 €

- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,6 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,4 €

2.2 Résultats sociaux de la société ARGAN

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2018, la société ARGAN a investi 136 M€ en développement et acquisitions, soit un rythme légèrement moins élevé que celui des exercices écoulés. Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à la croissance des loyers en 2019. En parallèle, la société a cédé en juin 2018 un portefeuille de 6 plateformes logistiques.

En attendant, sur l'exercice 2018, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 13% pour atteindre 85,4 M€ en 2018 (contre 75,6 M€ en 2017).

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.

2.2.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2018

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2019.

2.2.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1er Janvier 2019 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, ARGAN anticipe une hausse de ses loyers consolidés de l'ordre de + 6% pour atteindre 90,5 M€ en 2019.

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

2.2.6 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 de nos filiales vous sont présentés en Deuxième Partie, chapitre 2.2.8 Principales filiales.

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

➤ Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/18 au 31/12/18	Du 01/01/17 au 31/12/17
Chiffre d'affaires net	104.942	92.434
Résultat d'exploitation	14.930	7.137
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	2.661	-
Résultat financier	- 15.447	- 8.054
Résultat exceptionnel	20.951	8.368
Impôts	1.693	705
Résultat net	21.402	6.746

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 85 M€, des produits d'activités annexes pour 0,3 M€, ainsi que des autres prestations pour 19,6 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 14,9 M€, contre 7,1 M€ l'année précédente.
- La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'élève à 2,7 M€
- Le résultat financier s'élève à -15,4 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 6 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 8,1 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 2,0 M€, les produits de placement pour 0,2 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,5 M€.

- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires et dotations aux provisions pour risques et charges.
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 21,4 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/18	Au 31/12/17
Actif immobilisé	718.157	589.220
Actif circulant	61.934	139.431
Frais d'émission d'emprunts	2.362	2.513
Total Actif	782.453	731.164
Capitaux propres	112.500	99.689
Provision pour charges	527	0
Dettes	669.426	631.475
Total Passif	782.453	731.164

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 577 M€ et des en-cours de constructions pour 41,2 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,7 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 40 M€ et d'autres immobilisations financières pour 2,6 M€.

- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 25,8 M€, placée pour partie en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 17,5 M€, d'autres créances pour 17,7 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 32,8 M€, prime d'émission pour 52,7 M€, réserve légale pour 3,3 M€, résultat de l'exercice pour 21,4 M€, subventions d'investissements pour 0,2 M€ et amortissements dérogatoires pour 2,1 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 385 M€, des emprunts obligataires pour 155 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du Groupe pour 58,6 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 6,9 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 4,7 M€, des dettes fiscales et sociales pour 4,9 M€, des dettes sur immobilisations pour 20,5 M€, des autres dettes pour 7,9 M€ et des produits constatés d'avance pour 25,9 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 2018 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												5
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)							3 k€	8 k€		110 k€		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												0,12%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues					12							3
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)					1 197 k€							47 k€

2.2.8 Principales filiales

Au 31 décembre 2018, 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	54 376 223 €
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	799 578 €
Résultat du dernier exercice	11 042 626 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR
Siège	125 avenue Champs Elysées – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	11 207 721 €
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	74 717 233 €
Résultat du dernier exercice	11 197 721 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	2 661 235 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI AVILOG
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	8 799 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	51 %
Valeur comptable des actions détenues	5 100 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	- 1 201 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

3. Gouvernement d'entreprise

3.1 Directoire

3.1.1 Composition

L'administration de la Société est confiée à un directoire composé de deux (2) membres au moins et de sept (7) au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion.

Le mandat des membres du Directoire est d'une durée de deux (2) années, renouvelable.

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

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan LE LAN	17/04/2003	15/01/2021	Président - Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2021	Membre du Directoire - Directeur Financier	Néant	Néant
Frédéric LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2021	Membre du Directoire - Directeur Développements	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	15/01/2021	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, 21 rue Beffroy- 92200 Neuilly sur Seine.

Expériences professionnelles des membres du Directoire :

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

Francis ALBERTINELLI : Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis ALBERTINELLI a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable du reporting puis en tant que responsable du contrôle de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007.

Frédéric LARROUMETS : Diplômé de l'ESTP Paris et MBA ESSEC Business School, Frédéric LARROUMETS a exercé la fonction de Directeur immobilier chez Gefco de 2003 à 2008, puis de Directeur de fonds immobilier logistique chez AEW de 2008 à 2010. Il a rejoint la société ARGAN en 2010 où il est aujourd'hui Directeur du Développement et a intégré le Directoire en 2014.

Jean-Claude LE LAN Junior : Titulaire du DESCF, Jean-Claude LE LAN Junior a travaillé de 1994 à 2009 au sein d'AXA Real Estate en tant que chargé d'études et systèmes d'information comptables et financiers. Il a rejoint la société ARGAN fin 2009 en tant que responsable contrôle de gestion et trésorerie et a intégré le Directoire fin 2009.

A la connaissance de la Société :

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

3.1.2 Fonctionnement (articles 13 à 19 des statuts)

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

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de surveillance institué par l'article 20 des présents statuts (voir Partie II 3.2.2.). Le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de surveillance sans pouvoir toutefois excéder le chiffre de sept.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit, dans les deux mois de la vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital social est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique peuvent être choisis en dehors des actionnaires; ils sont obligatoirement des personnes physiques.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique sont nommés par le Conseil de surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale. Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de surveillance.

La révocation de ses fonctions de membre du Directoire ou de Directeur Général Unique n'a pas pour effet de résilier le contrat de travail que l'intéressé aurait conclu avec la Société.

Si une seule personne exerce les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique, toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général Unique à l'exclusion de celles qui, notamment dans les articles 14 à 19, postulent la collégialité du Directoire (voir pages 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 procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

➤ **Pouvoirs et obligations du Directoire – Direction générale (article 16 des statuts)**

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous

réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutefois, 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	Indépendance	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 l'article L.225-69-1 du Code de Commerce (issu de la loi n°2011-103 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle).

3.2.2 Fonctionnement (articles 20 à 29)

➤ Conseil de Surveillance – Composition (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^{er} Janvier 2011. Sa mise-à-jour pour l'exercice 2018 a été entérinée le 10 octobre 2017.

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 à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

➤ **Investissements – Arbitrages - Refinancement**

• **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 d'euros en 2018 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'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,
- Le respect des lois et réglementations applicables,
- La préservation du patrimoine du Groupe,
- La prévention et la détection des fraudes.

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

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

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

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

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 celui-ci porte le titre de Directeur général.

Pour l'Exercice 2018, 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 2018. Toutefois, pour les opérations de développement ou acquisitions et arbitrages dépassant unitairement **30 (trente) millions d'euros en 2018** 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 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.

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**

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

Un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des membres du Directoire et subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats du plan triennal pour les exercices 2019, 2020 et 2021 peut être mis en place.

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). Le 15 janvier 2019, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performances relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018, a décidé d'attribuer une quantité totale de 41.968 actions à l'ensemble des collaborateurs concernés.

➤ **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 le 4 juin 2018 et conclu pour une durée de

trois exercices sociaux 2018, 2019 et 2020. Cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances (la prime d'intéressement est conventionnellement limitée à un montant maximum correspondant à 2 mois de rémunération). L'intéressement est fonction de deux critères : (i) la performance du Développement et (ii) le taux d'occupation des immeubles.

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

Par ailleurs, 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 2019 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2019.

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 2018	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	96.000 €	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	96.000 €	69.996 €
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	196.080 €	183.729 €
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)	457.600 €	0 €
TOTAL	653.680 €	183.729 €
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	196.103 €	183.879 €
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)	457.600 €	0 €
TOTAL	653.703 €	183.879 €
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	427.115 €	167.588 €
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)	373.069 €	0 €
TOTAL	800.184 €	167.588 €
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	91.103 €	79.849 €
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)	457.600 €	0 €
TOTAL	548.703 €	79.849 €

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

Monsieur Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	Exercice 2018	Exercice 2017
Rémunération fixe	96.000 €	69.996 €
Rémunération variable	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	96.000 €	69.996 €
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire		
Rémunération fixe	160.008 €	143.336 €
Rémunération variable	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	36.072 €	40.393 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	196.080 €	183.729 €
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire		
Rémunération fixe	160.028 €	143.456 €
Rémunération variable	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	36.075 €	40.423 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	196.103 €	183.879 €
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire		
Rémunération fixe	143.752 €	130.423 €
Rémunération variable	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	283.363 €	37.165 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Avantages en nature	Voiture	Voiture
TOTAL	427.115 €	167.588 €
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire		
Rémunération fixe	70.028 €	60.232 €
Rémunération variable	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	21.075 €	19.617 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Avantages en nature	-	-
TOTAL	91.103 €	79.849 €

(1) 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 4 juin 2018 (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. Concernant M. Frédéric Larroumets, elle intègre également une prime exceptionnelle de 250.000 € attribuée par le Conseil de Surveillance en date du 16 janvier 2018.

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 2018 / 17 / 16	-	-	-	-	-
Exercice 2017	-	-	-	-	-
Monsieur Ronan LE LAN Président du Directoire					
Exercice 2018 / 17 / 16	Directoire 15/01/2019	11.000	457.600 €	15/01/2020	16/01/2021
Exercice 2017	-	-	-	-	-
Monsieur Francis ALBERTINELLI Membre du Directoire					
Exercice 2018 / 17 / 16	Directoire 15/01/2019	11.000	457.600 €	15/01/2020	16/01/2021
Exercice 2017	-	-	-	-	-
Monsieur Frédéric LARROUMETS Membre du Directoire					
Exercice 2018 / 17 / 16	Directoire 15/01/2019	8.968	373.069 €	15/01/2020	16/01/2021
Exercice 2017	-	-	-	-	-
Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior Membre du Directoire					
Exercice 2018 / 17 / 16	Directoire 15/01/2019	11.000	457.600 €	15/01/2020	16/01/2021
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 22 Mars 2018, a fixé à 60.000 € (soixante mille euros) le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2018 – 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 57.000 € en 2018 et de 48.000 € en 2017. 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 2018	Exercice 2017
Florence SOULE de LAFONT	12.000 €	9.000 €
Bernard THEVENIN	12.000 €	12.000 €
Françoise LEROY	9.000 €	6.000 €
François-Régis de CAUSANS	12.000 €	12.000 €
Nicolas LE LAN	12.000 €	9.000 €
TOTAL	57.000 €	48.000 €

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 21 Mars 2019 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 2019, 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 2018.

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 supplémentaire	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 concurrence
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	15/01/2021	Oui	Non	Non	Non
Francis ALBERTINELLI	Membre du Directoire	17/04/2007	15/01/2021	Oui	Non	Non	Non
Frédéric LARROUMETS	Membre du Directoire	01/09/2014	15/01/2021	Oui	Non	Non	Non
Jean-Claude LE LAN Junior	Membre du Directoire	28/12/2009	15/01/2021	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 2018, l'effectif de la Société s'élevait à vingt-deux (22) 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 2018

➤ Accord d'intéressement

Un protocole d'accord d'intéressement, ratifié à la majorité des 2/3 de tous les salariés ayant 3 mois d'ancienneté, a été mis en place le 4 juin 2018 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1^{er} Janvier 2018 – soit pour les exercices 2018, 2019 et 2020.

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

L'intéressement est fonction de deux critères :

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

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

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

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

Par convention, il sera compris dans une fourchette de 0 à 2 mois de salaire pour chaque salarié et ne pourra excéder 20% de la masse des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise.

Cet accord d'intéressement a donné lieu aux versements suivants au titre du dernier exercice :

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2018	263.185 €

➤ 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 2018.

➤ 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.

Le 15 janvier 2019, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performances relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018, a décidé d'attribuer une quantité totale de 41.968 actions à l'ensemble des collaborateurs concernés.

4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2018, l'effectif total s'élève à 23 salariés dont 20 cadres et 3 non cadres, tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92).

22 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier.

La Société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2018, 2019 et 2020 (voir Partie II 4.1.2.- Accord d'intéressement)
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2018, 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 2018.

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 et accélérer la croissance de son ANR tout en continuant à faire croître le dividende au même rythme que celui des résultats.

Cette stratégie se traduit, à travers le plan de développement initié en 2018 pour la période des 3 ans 2019 à 2021, avec des objectifs fixés à fin 2021 :

Chiffres clés	Objectifs 2021	Evolution Vs fin 2018
Patrimoine	2,0 Mds € droits compris	+ 35%
Revenus locatifs	110 M€	+ 30%
ANR hors droits	50 €/action	+ 25%
LTV	56 %	=

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 – Réglementation 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 trois 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 autres 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 8 % 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 31/12/2018 :

Au 31 décembre 2018, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction) s'élevait à 373 M€ pour les emprunts hypothécaires et à 264 M€ pour les crédits baux, soit un total de 637 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 155 M€ et les emprunts bancaires autres, la dette totale s'élève à 800 M€.

Références	Dates Début Amort.	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation		
				Fixe	Variable Couvert	Variable non couvert
				Montant	Montant	Montant
Croissy Beaub. (77) - CBI	nov-2009	nov-2024	11 573			11 573
CHAPONNAY (69)	déc-2013	mai-2024	11 828		11 828	
CREUZIER LE NEUF (03)	juil-2017	juil-2024	6 452		6 452	
FLEVY (57)	déc-2013	mai-2024	8 261		8 261	
POINCY (77)	janv-2007	janv-2022	9 723			9 723
BRIE COMTE ROBERT (77)	juil-2016	juil-2026	3 103		3 103	
TOURNAN EN BRIE (77) - CBI	janv-2010	janv-2025	7 989			7 989
TOURNAN EN BRIE (77)	déc-2013	mai-2024	1 367		1 367	
POINCY (77)	déc-2013	mai-2024	6 241		6 241	
GONESSE (95)	déc-2013	mai-2024	12 481		12 481	
ROYE (80) - CBI	juin-2010	juin-2025	13 052			13 052
ROISSY EN BRIE (77) - CBI	oct-2009	oct-2024	7 554			7 554
FERRIERES (77)	janv-2013	oct-2026	13 592			13 592
ST QUENTIN FALLAVIER (38) -CBI	avr-2010	avr-2025	13 829		13 829	
CHATRES (77)	juil-2017	juil-2024	28 857			28 857
COUDRAY MONTCEAUX(91) Bata-CBI	juil-2010	juil-2025	30 524			30 524
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	3 711			3 711
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	3 884			3 884
CHANTELOUP EN BRIE (77)	juil-2017	juil-2024	5 684			5 684
TRAPPES (78)	juil-2017	juil-2024	15 778			15 778
WISSOUS (91)	janv-2013	oct-2027	5 650			5 650
AMBLAINVILLE (60) - CBI	mai-2012	mai-2027	14 618			14 618
LONGUEIL (60) - CBI	nov-2011	oct-2026	28 848			28 848
FAUVERNEY DIJON (21) - CBI	nov-2011	oct-2023	17 309		2 927	14 382
TRAPPES (78) Terrain	mai-2013	avr-2020	1 398			1 398
TRAPPES (78) Bâtiment	oct-2016	avr-2031	3 338			3 338
CERGY (95)	juil-2016	avr-2028	10 127			10 127
FERRIERES (77) - CBI et Avt	sept-2012	sept-2027	12 178			12 178
ROUVIGNIES (59)	avr-2014	oct-2027	25 114		2 418	22 696
MITRY MORY (77) - CBI	juil-2012	juil-2024	7 032		7 032	
WISSOUS (91) CASINO - CBI et Avt	sept-2012	oct-2027	13 448			13 448
COUDRAY (91) - CBI	mars-2013	mars-2028	32 499		26 892	5 607
ST BONNET LES OULES (42)	juil-2017	juil-2024	11 934		16 500	-4 566
VILLE VERMOIS (54) (NANCY) -cbi	janv-2015	déc-2023	3 905		3 905	
SAINT AIGNAN (44) (NANTES)	déc-2014	oct-2029	5 324			5 324
BRUGUIERES (31) (TOULOUSE)	déc-2014	oct-2029	5 172			5 172
BRUGES (33)	juil-2017	juil-2024	5 544		5 544	
TRAPPES (78)	oct-2016	avr-2031	12 325			12 325
BEAULIEU (49) - CBI	déc-2015	déc-2030	8 693		4 422	4 271
CERGY (95)	oct-2016	oct-2032	14 325			14 325
VALENTON (94)	déc-2016	janv-2032	7 608		7 608	
ATHIS MONS (91)	oct-2017	oct-2032	9 019		9 019	
LOGNES (77) -CBI	déc-2016	déc-2031	15 853		15 853	
STRASBOURG	juin-2018	juin-2033	14 456	14 456		
SAUVIAN (34)	juin-2017	juin-2032	17 746		11 377	6 369
MEUNG / LOIRE (45)	avr-2019	janv-2034	4 339			4 339
LE CELLIER NANTES (44)	juin-2018	juin-2033	4 278	4 278		
LIMEIL BREVANNES (94)	avr-2018	avr-2030	16 559	16 559		
ST SULPICE TOULOUSE	juin-2018	juin-2033	4 256	4 256		
GUIPAVAS (29) - CBI	janv-2014	sept-2025	2 768		2 768	
LOMME (59) - CBI	mai-2012	mai-2027	4 720		4 720	
SUCY EN BRIE (94) - CBI et Avt	août-2013	août-2028	9 909		9 909	
LA FARLEDE (83) - CBI	avr-2013	avr-2025	4 658		4 658	
CHANCEAUX TOURS (37) - CBI	déc-2009	déc-2024	3 385		3 385	
WISSOUS (91)	juin-2018	juin-2033	53 032		42 544	10 488
CESTAS (33)	juil-2018	juil-2033	10 000	10 000		
ARGAN BNP	nov-2016	nov-2023	7 143	7 143		
ARGAN BPI	déc-2014	déc-2021	1 300	1 300		
ARGAN Club BPI	févr-2018	mars-2021	10			10
ARGAN BPI	févr-2017	févr-2022	10			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			143 690	-143 690
Tunnel 1 juillet 2016 macro	oct-2016	oct-2023			124 799	-124 799
Autres instruments de couverture					8 569	-8 569
TOTAL (en K€)			800 312	212 991	522 102	65 219
			100%	27%	65%	8%

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,).

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

Les financements assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société inférieur à 70%, représentent 12% de la totalité des financements contractés. Les emprunts obligataires sont également assortis de ce même respect de ratio de LTV et représentant 19% de la totalité des financements contractés.

Pour mémoire, la LTV de la Société s'élève à 56% au 31 décembre 2018.

- **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 2018, le marché de l'investissement en immobilier logistique continue de bien se porter en France avec des volumes équivalents à ceux des deux dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une forte variation positive de juste valeur 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 38% 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 estime être peu impactée par ce phénomène car seulement 31% des financements contractés sont assortis d'une obligation de covenant de LTV sur le patrimoine de la Société, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

- **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 de la Société (direction commerciale et direction du développement), et avec l’aide ponctuelle de commercialisateurs extérieurs.

Les contrats de location sont rédigés sur la base d’un bail type, revu périodiquement en fonction de l’actualité juridique.

- **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 réglementation 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 58 immeubles, loués à un total de 42 locataires différents. Les 10 premiers locataires d’ARGAN représentent 61% des loyers annualisés 2018 répartis sur 27 sites.

Locataires	%	Nbre de sites loués
Décathlon	9	3
FM Logistic	8	2
Géodis	8	7
Carrefour	6	2
Auchan	6	3
L’Oréal	6	4
Casino	5	2
Castorama	5	1
Samada	5	1
SNCF	3	2
TOTAL	61	27

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 2018, 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'Île-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 : BEG, BOUYGUES Construction, GA, GICRAM, GSE, IDEC, LYRIS, QUARTUS...

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

- **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 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 2018. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine s'élève à 1.385,6 M€ hors droits, soit 1.465,1 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^{er} janvier 2019, le niveau de couverture des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
<p><u>Dommmages directs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 (*)
<p><u>Assurance des responsabilités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recours des voisins, locataires et des tiers ; Responsabilité, pertes de loyers et trouble de jouissance 	5 871 390 €
<p><u>Pertes et frais divers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 21 669 227 € selon les polices
<p><u>Garanties communes à l'ensemble des évènements couverts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Honoraires d'expert 	Selon barème
<p><u>Indemnisation complémentaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valeur à neuf 	
<p><u>Responsabilité civile propriétaire d'immeuble et protection juridique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 actionariat du Groupe

6.1 Informations relatives au capital

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

Modification du capital social

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

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
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 €
19/01/18	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	39 190 €	2 €	- 39 190 €	19 595	16 183 751	32 367 502 €
27/04/18	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	387 764 €	2 €	6 613 315 €	193 882	16 377 633	32 755 266 €

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 2016, 2017 et 2018 :

Principaux actionnaires	31 Décembre 2016			31 décembre 2017			31 décembre 2018		
	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 :	8 510 567	58,78 %	58,79 %	8 716 228	53,92 %	53,93 %	8 812 133	53,81 %	53,82 %
Jean-Claude LELAN	3 916 473	27,05 %	27,06 %	3 496 732	21,63 %	21,63 %	3 496 732	21,35 %	21,36 %
KERLAN SAS (*)	689 925	4,77%	4,77%	1 191 818	7,37%	7,37%	1 418 447	8,66%	8,66%
Jean-Claude LE LAN Junior	799 994	5,53 %	5,53 %	825 139	5,10 %	5,11 %	814 235	4,97 %	4,97 %
Nicolas LE LAN	883 495	6,10 %	6,10 %	898 724	5,56 %	5,56 %	815 604	4,98 %	4,98 %
Charline LE LAN	897 603	6,20 %	6,20 %	917 222	5,67 %	5,67 %	815 602	4,98 %	4,98 %
Ronan LE LAN	696 094	4,81 %	4,81 %	735 784	4,55%	4,55%	758 695	4,63%	4,63%
Véronique LE LAN CHAUMET	567 796	3,92 %	3,92 %	584 762	3,62 %	3,62 %	626 771	3,83 %	3,83 %
Karine LE LAN	59 187	0,41%	0,41%	66 047	0,41%	0,41%	66 047	0,40%	0,40%
Public	5 965 210	41,20 %	41,21 %	7 446 609	46,07 %	46,07 %	7 561 290	46,17 %	46,18 %
Actions auto-détenues	3 172	0,02%	0,00%	1 319	0,01%	0,00%	4 210	0,03%	0,00%
TOTAL	14 478 949	100,00%	100,00%	16 164 156	100,00%	100,00%	16 377 633	100,00%	100,00%

(*) 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 2018, 4 210 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 185 063 €.

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 en octobre 2018, ce flottant est détenu par environ 3 800 actionnaires dont les 50 premiers détiennent 36% du capital (le premier d'entre eux 5,05% et le 50^{ème} 0,09%). Le reste du flottant, soit 10%, est détenu par environ 3 750 actionnaires, 1 800 d'entre eux détiennent 100 actions ou moins.

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.

La Société n'a reçu aucun courrier de notification de franchissement de seuil au cours de l'exercice 2018.

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

Au regard des excellents résultats 2018 de la Société, l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 a approuvé un dividende de 1,35 €/action, en progression de + 32% 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 2017	1,02 € (***)
Exercice clos le 31 Décembre 2016	0,92 € (**)
Exercice clos le 31 Décembre 2015	0,88 € (*)

(***) Dont 0,356 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(**) Dont 0,524 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(*) 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.

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 2018 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2018	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	1.154	791
Février	603	551
Mars	578	308
Avril	85	456
Mai	406	306
Juin	251	435
Juillet	1.517	986
Aout	160	410
Septembre	162	112
Octobre	2.574	783
Novembre	494	160
Décembre	367	162
Total	8.351	5.460

A la date du 1^{er} janvier 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 1.319 titres
- 192.740,88 €

A la date du 31 décembre 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 4.210 titres
- 73.920,53 €

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

6.5 Informations diverses

- **Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou**

clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce : Néant

- **Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci :** Néant
- **Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier :** Néant
- **Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :**
Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN 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 2018 :**

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 2018 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 2018 ont été les suivantes :

- Dans le cadre des opérations courantes :
 - ✓ 198.740 actions achetées par personne morale contrôlée par M. Jean Claude Le Lan
 - ✓ 14.000 actions vendues par M. Jean Claude Le Lan junior
 - ✓ 83.120 actions vendues par M. Nicolas Le Lan
 - ✓ 101.620 actions vendues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- Dans le cadre du paiement du dividende en actions :
 - ✓ 1.114 actions reçues par M. Francis Albertinelli
 - ✓ 1.050 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
 - ✓ 467 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan junior
 - ✓ 17.774 actions reçues par M. Ronan 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 a pris une participation de 51% dans la filiale SCI AVILOG.

Cessions de participation

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

7. Assemblée Générale du 21 Mars 2019

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société ARGAN s'est tenue le 21 Mars 2019 sur l'ordre du jour ci-après et a été amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

7.1 Ordre du Jour

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport, du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018,
- 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 2018,
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018,
- 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 2018,
- 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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,
- Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé,

- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre en fixant librement le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social – sans droit préférentiel de souscription,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription,
- 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 qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions,
- Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global,
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprises (PEE),
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

7.2 Texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

1^{ère} RESOLUTION (Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018)

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 2018, 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 2018 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice de 21.401.908,31 € ;
- 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 49.180 € 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 2018.

Cette résolution a été adoptée

2^{ème} RESOLUTION (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018)

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 2018 :

- approuve les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net consolidé part du groupe de 144.525 k€ ;
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution a été adoptée

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et après avoir pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 de la façon suivante :

A la distribution d'un dividende pour	21 401 908,13 €
Total :	21 401 908,13 €

Cette résolution a été adoptée

4^{ème} 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 15.704.589,99 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'émission", la somme de 706.005,34 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'émission" s'élèvera alors à 14.998.584,65 €.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 1.891,08 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme de 1.891,08 € 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 2018 de 1,35 € 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 22.109.804,55 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l'exercice pour	21.401.908,13 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu'il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	707.896,42 €
Total :	22.109.804,55 €

Le Directoire précise que la somme de 22.109.804,55 € ainsi distribuée est constitutive d'un revenu distribué en considération des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts.

Concernant les actionnaires personnes physiques et ç concurrence de 18.679.985 €, soit 1,14 € par action, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code Général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.

A hauteur du solde de 3.429.819,55 € soit 0,21 € par action, cette partie du dividende est éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code Général des impôts, dans la mesure où elle est prélevée sur les bénéfices imposables de la SIIC.

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

Ce dividende sera mis en paiement le 26 avril 2019, le détachement du droit au dividende se faisant le 29 mars 2019. Si lors de la mise en paiement du dividende la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts (CGI), il est rappelé que les dividendes au titre des trois derniers exercices s'établissaient ainsi :

Exercice clos le	Montant du dividende par action versé	Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI
31/12/2015	0,092 € (*)	0 euro	0,092 euro
31/12/2016	0,396 € (**)	0 euro	0,396 euro
31/12/2017	0,664 € (***)	0 euro	0,664 euro

(*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 26 mars 2016 (4^{ème} résolution), soit 0,788 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 23 mars 2017 (4^{ème} résolution), soit 0,524 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(***) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 22 mars 2018 (4^{ème} résolution), soit 0,356 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

Cette résolution a été adoptée

5^{ème} RESOLUTION (Option pour le paiement du dividende en actions)

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

Les actions nouvelles qui seront émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1^{er} janvier 2019. Leur prix d'émission est fixé à 95% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission sera arrondi au centime d'euro supérieur.

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

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du mardi 2 avril 2019 jusqu'au mardi 16 avril 2019 inclus. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auront pas opté pour le paiement du dividende en actions, recevront leur dividende en numéraire.

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

Cette résolution a été adoptée

6^{ème} RESOLUTION (Approbation des conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, prend acte et approuve les opérations et conventions dont ce rapport fait état et prend acte de ce que les autres conventions ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

Cette résolution a été adoptée

7^{ème} RESOLUTION (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire)

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

8^{ème} 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

9^{ème} RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 à Monsieur Ronan Le Lan, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution a été adoptée

10^{ème} RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 à Monsieur Francis Albertinelli, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution a été adoptée

11^{ème} RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 à Monsieur Frédéric Larroumets, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution a été adoptée

12^{ème} RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 à Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution a été adoptée

13^{ème} RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 à Monsieur Jean-Claude Le Lan, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution a été adoptée

14^{ème} 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 1er janvier 2019, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

Cette résolution a été adoptée

15^{ème} RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire d'acquiescer les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché ou de toute disposition qui viendrait s'y substituer, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions représentant jusqu'à 10% du nombre des actions composant le capital social à quelque moment que ce soit, ou représentant jusqu'à 5 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à quelque moment que ce soit s'il s'agit d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, étant précisé que ces pourcentages s'appliquent à un capital ajusté, le cas échéant, des opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente Assemblée Générale. L'Assemblée Générale décide que le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pourra procéder ou faire procéder à des achats, par ordre de priorité décroissant, en vue :

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

(b) de couvrir des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés et/ou aux mandataires sociaux éligibles de la Société et/ou de ses filiales et plus précisément à l'effet : (i) de couvrir des plans d'options d'achat d'actions au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux éligibles, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés de son groupe qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ; (ii) d'attribuer gratuitement des actions ou de les céder aux salariés et anciens salariés au titre de leur participation à tout plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables ; et (iii) d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et aux mandataires sociaux éligibles, ou à certains d'entre eux, de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

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

(d) de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société ;

(e) de les annuler, totalement ou partiellement, en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourra excéder, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, 130 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédentes et en tout état de cause un montant maximum de soixante-dix euros (70 €) (hors frais d'acquisition). Le montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération est de quatorze millions d'euros (14 000 000 €), 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

16^{ème} RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres, suivie de la création et de l'attribution gratuite de titres de capital ou de l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités.

2 - Décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

3 - Décide que le montant d'augmentation de capital résultant de l'ensemble des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne pourra excéder le montant nominal de quinze millions d'euros (15 000 000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité

monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, étant précisé que le montant nominal d'augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25^{ème} résolution et qu'il est fixé sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droit donnant accès au capital de la Société.

4 - Confère au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs, conformément à la loi et aux statuts de la Société à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et en assurer la bonne fin, notamment (i) fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, (ii) fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmentée, (iii) arrêter la date, le cas échéant rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres existants prendra effet, (iv) prendre toutes mesures nécessaires en vue de protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, (v) imputer sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et prélever, le cas échéant, les sommes nécessaires à l'effet de porter la réserve légale au dixième du nouveau montant du capital après chaque émission, (vi) prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin de l'augmentation de capital, et (vii) constater la réalisation de l'augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, accomplir tous actes et formalités y afférents, et plus généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

17^{ème} RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, notamment des articles L.225-129-2 et L.225-132, et L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles et qu'est exclue l'émission de toute action de préférence.

2 - Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à vingt-cinq millions d'euros (25 000 000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur

et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25ème résolution.

3 - Décide que les valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises dans les conditions définies ci-dessus, pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation de compétence ne pourra excéder cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est déléguée au Directoire conformément aux présentes ; il est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts.

4 - Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement à leurs droits et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande. Si les souscriptions à titre irréductible, et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, décidée en application de la présente délégation, le Directoire pourra utiliser, conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, dans l'ordre qu'il décidera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission initialement décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits.

5 - Constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte, de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

6 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon ;

- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération (s) envisagée (s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

18^{ème} RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.225-148 et L.228-91 et suivants du même Code :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation

à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèce, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, soit par l'apport à la Société de titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence.

2 - Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur vingt millions d'euros (20 000 000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce y compris si les actions sont émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange sur les titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) d'euros fixé à la 25ème résolution.

3 - Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société émises dans les conditions définies ci-dessus, pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation de compétence ne pourra excéder la somme de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la 17ème résolution et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts. Ces valeurs mobilières pourront revêtir les mêmes formes et caractéristiques que celles prévues par la 17ème résolution et plus généralement l'ensemble des dispositions les concernant visées à la 17ème résolution leur seront applicables.

4 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou aux valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation et qui pourront par conséquent faire l'objet d'une offre au public, étant entendu que le Directoire pourra, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce, conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai dont la durée minimale est fixée par décret et les conditions qu'il fixera. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Directoire l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible. Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilière, décidée en application de la présente délégation, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il décidera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission initialement décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou

international, tout ou partie des titres émis non souscrits.

5 - Autorise expressément le Directoire à faire usage, en tout ou partie, de cette délégation de compétence, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières émises par toute société répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce, et ce dans les conditions prévues dans la présente résolution (à l'exception des contraintes relatives au prix d'émission fixées au paragraphe 7 ci-dessous).

6 - Constate que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit.

7 - Décide que (i) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation du prix, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe.

8 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de

titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

- plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société :

* arrêter la liste des titres apportés à l'échange ;

* fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

* déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une offre publique d'échange ou offre publique d'achat à titre subsidiaire, soit d'une offre publique alternative d'achat ou d'échange, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et à la réglementation applicables à ladite offre publique ;

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon ;

- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération (s) envisagée (s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

19^{ème} RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, ainsi qu'aux dispositions des articles L.228-91 et suivants du même Code :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, la compétence de décider d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de douze (12) mois, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances

et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25ème résolution de la présente Assemblée Générale.

2 - Décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation (i) s'imputera sur le plafond fixé à la 17ème résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228- 92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228- 40 du Code de commerce ou des statuts.

3 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation.

4 - Prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit.

5 - Décide que (i) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation du prix, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue

immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe ;

6 - Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :

- limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix.

7 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et notamment, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution ;
- prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions

de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation (s) de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération (s) envisagée (s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et généralement faire le nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

20^{ème} RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre en fixant librement le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social – sans droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, dans le cadre de l'article L.225-136-1^o du Code de commerce et dans la limite de 10 % du capital social par période de douze (12) mois dans le cadre des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre décidées dans le cadre des délégations consenties aux 18^{ème} et 19^{ème} résolutions, autorise le Directoire à fixer librement le prix d'émission, en fonction des opportunités du marché sous la seule limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale. Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond

global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

21^{ème} RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

Autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à augmenter le nombre d'actions, de titres de capital ou autres valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, décidée en application respectivement des 17^{ème} à 19^{ème} résolutions qui précèdent, dans les délais et selon les limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale), au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, décide que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le plafond global d'augmentation de capital de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25^{ème} résolution de la présente assemblée générale.

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

22^{ème} RESOLUTION (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 qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6 et L.225-147 du Code de commerce :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur le rapport du commissaire aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L.225-147 susvisé, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières, donnant accès au capital, de quelque nature que ce soit, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 relatives aux offres publiques d'échange ne sont pas applicables. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'émission) étant précisé que le plafond nominal maximum résultant de la présente augmentation de capital ne pourra excéder le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 25ème résolution sur lequel il s'impute et qu'il est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation ne pourra excéder la somme de

cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la 17ème résolution et (ii) étant autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts.

2 - Décide, en tant que de besoin de supprimer, au profit des porteurs de titres de capital ou de valeurs mobilières objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises, et prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit.

3 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné à l'article L.225-147 susvisé, approuver l'évaluation des apports et/ou l'octroi d'avantages particuliers éventuels, fixer la parité d'échange ainsi que le cas échéant le montant de la soule à verser, déterminer les dates, conditions et modalités d'émission, imputer tous frais, charges et droits sur les primes, prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires, le cas échéant, à la dotation de la réserve légale, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports. Le Directoire aura en outre tous pouvoirs à l'effet de prendre toutes mesures nécessaires en vue de protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles.

La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

23^{ème} RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1 - Autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, 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 et/ou groupements qui sont liés à la Société dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, ou de certains d'entre eux.

2 - Décide que le Directoire déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions, le nombre d'actions pouvant être attribué à chaque bénéficiaire, ainsi que les dates et conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions et disposera de la faculté d'assujettir l'attribution des actions à certains critères de performance individuelle ou collective.

3 - Décide que le nombre total des actions pouvant être attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra pas excéder 2 % du capital social à la date d'attribution par le Directoire, étant précisé que ce montant ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables.

4 - décide que conformément à la loi l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive :

- soit au terme d'une période d'acquisition minimale de un an, étant entendu que les bénéficiaires devront alors conserver les actions pendant une durée minimale de un an à compter de leur attribution définitive,

- soit, pour tout ou partie des actions attribuées, au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, et dans ce cas, sans période de conservation minimale,

- étant entendu que le Directoire aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra dans l'un ou l'autre cas allonger la période d'acquisition, ainsi que, dans le premier cas, allonger la période de conservation et, dans le second cas, fixer une période de conservation ;

5 - Décide que le Directoire pourra prévoir que les actions seront attribuées de façon définitive avant le terme de la ou des période(s) d'acquisition fixée(s) par le Directoire en cas d'invalidité du bénéficiaire dans les conditions visées à l'article L.225-197-1 I. du Code de commerce ;

6 - Décide que le Directoire aura la faculté de fixer les durées minimales de la période d'acquisition et de l'obligation de conservation sous réserve des limites fixées ci-dessus, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de Surveillance doit, soit (i) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (ii) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

7 - Confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de déterminer si les actions gratuites attribuées seront des actions existantes ou des actions nouvelles à émettre. Dans ce dernier cas, le capital social sera augmenté à due concurrence par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

8 - Prend acte de ce que, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente décision comporte renonciation de plein droit des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions à tout droit sur les actions nouvelles attribuées gratuitement et à la partie des réserves, primes ou bénéfices qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles.

9 - Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, notamment pour fixer, le cas échéant, le montant et la nature des réserves, bénéfices et primes à incorporer au capital, constituer une réserve indisponible par prélèvement sur des postes de primes ou de réserves, fixer les dates d'attributions définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, constater toute augmentation de capital réalisée en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été adoptée

24^{ème} RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1 - Autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions acquises par la Société dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois et réduire corrélativement le capital social, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

2 - Confère tous pouvoirs au directoire avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice 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

25^{ème} RESOLUTION (Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption des résolutions à titre extraordinaire qui précèdent, décide de fixer à cinquante millions d'euros (50 000 000 €) le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les résolutions à titre extraordinaire précédentes ainsi

que, le cas échéant, des délégations en cours de validité, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette résolution a été adoptée

26^{ème} RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne Entreprises (PEE)).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138-1 du Code de commerce ainsi que des articles L.3332-1 et L.3332-18 et suivants du Code du travail :

1 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur ses seules délibérations, par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux mandataires sociaux éligibles, aux salariés et aux anciens salariés de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ainsi que des articles L.3344-1 et L.3344-2 du Code du travail, adhérents du ou des plan (s) d'épargne d'entreprise / de groupe de la Société, l'émission de titres pouvant être réalisée par versement en numéraire ou par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes et attribution gratuite d'actions ou autres titres donnant accès au capital. Le montant nominal total des augmentations de capital pouvant être réalisées dans le cadre de la présente résolution ne pourra excéder un million d'euros (1 000 000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de

valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant est distinct du plafond global prévu à la 25ème résolution.

2 - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, aux actions ordinaires et valeurs mobilières à émettre, le cas échéant attribuées gratuitement, dans le cadre de la présente résolution laquelle emporte renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente autorisation pourront donner droit.

3 - Décide que le prix d'émission des actions ordinaires ou des valeurs mobilières à émettre en application de la présente résolution sera fixé dans les conditions prévues par les articles L.3332-18 et suivants du Code du travail, et correspondra, en application des articles L.3332-18 et suivants précités, à la moyenne des cours cotés de l'action sur le marché Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, après application, le cas échéant, d'une décote qui ne peut excéder 20 %. L'Assemblée Générale autorise expressément le Directoire à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte des nouvelles dispositions comptables internationales ou, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Directoire pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des dispositions ci-dessous.

4 - Autorise le Directoire à procéder à l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

5 - Décide que les caractéristiques des éventuelles valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société seront arrêtées par le Directoire dans les conditions fixées par la réglementation alors en vigueur.

6 - Délègue au Directoire, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus, tous pouvoirs pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations stipulées aux termes de la présente résolution et notamment :

- décider que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes de placement collectif de valeurs mobilières ou par le biais d'une autre entité ou autres entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables;

- fixer, le cas échéant, un périmètre des sociétés concernées par l'offre plus étroit que le périmètre des sociétés éligibles au plan d'épargne d'entreprise ;

- fixer les conditions et modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et notamment de jouissance, les modalités de libération, le prix de souscription d'actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions légales ;

- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

- fixer le délai accordé aux souscripteurs pour la libération de leurs actions ordinaires ou de leurs valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles ;

- constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seront effectivement souscrits ;

- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- prendre toutes mesures pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire. Le Directoire pourra déléguer à toute personne habilitée par la loi les pouvoirs nécessaires à la réalisation des émissions autorisées par la présente résolution, ainsi que celui d'y surseoir, dans les limites et selon les modalités qu'il pourra préalablement fixer.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

Cette résolution a été rejetée

27^{ème} RESOLUTION (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités).

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution a été adoptée

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

COMPTES CONSOLIDES 2018

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2018

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	27	23
Immobilisations corporelles	9	12 148	10 343
Immobilisations en-cours	10.1	66 409	8 606
Immeubles de placement	10.2	1 385 640	1 255 895
Participations entreprises associés	16	5 205	27
Instruments financiers dérivés	11	322	1 271
Autres actifs non courants	12	3 154	8 400
Total actifs non courants		1 472 904	1 284 566
Actifs courants :			
Créances clients	13	17 309	23 241
Autres actifs courants	14	16 661	11 271
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	25 673	102 435
Total actifs courants		59 642	136 948
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		1 532 546	1 421 513

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Capitaux propres :			
Capital	17.1	32 755	32 328
Primes	17.1	52 722	57 127
Réserves		427 496	343 343
Titres d'autocontrôle	17.3	-181	-52
Réévaluation des instruments financiers	11	-3 843	-6 746
Résultat		144 525	91 682
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		653 472	517 683
Intérêts minoritaires		5	
Total des capitaux propres consolidés		653 477	517 683
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	748 200	731 744
Instruments financiers dérivés	11	1 849	117
Dépôts de garantie	19	6 884	8 767
Provisions	20		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
Total des passifs non courants		756 934	740 628
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	18	53 339	115 238
Instruments financiers dérivés	11		190
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	21	1 081	659
Dettes sur immobilisations		20 592	3 757
Provisions	20	527	
Autres passifs courants	22	46 597	43 359
Total des passifs courants		122 135	163 203
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			
TOTAL PASSIF		1 532 546	1 421 513

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs		85 390	75 644
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	85 390	75 644
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-4 000	-3 181
Charges externes		-1 760	-3 216
Impôts et taxes		-1 314	-1 051
Dotations aux amortissements et provisions		-374	-225
Autres produits et charges d'exploitation		-43	965
Résultat opérationnel courant		77 900	68 936
Résultat des cessions	10	1 893	6 874
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	81 212	37 005
Résultat opérationnel		161 005	112 816
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	275	250
Coût de l'endettement financier brut	24	-21 566	-21 303
Coût de l'endettement financier net	24	-21 291	-21 053
Autres produits et charges financiers	25	-1 334	602
Charge ou produit d'impôt	26	-1 694	-705
Quote part de résultat des entreprises associées	16	7 839	22
Résultat net		144 525	91 682
Porteurs de capitaux de la société mère		144 525	91 682
Participations ne conférant pas le contrôle			
Résultat par action en euros	27	8,86	6,21
Résultat dilué par action en euros	27	8,86	6,21

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Résultat de la période		144 525	91 682
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	11	880	4 794
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		880	4 794
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		145 405	96 477
- Dont part du Groupe		145 405	96 477
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		144 525	91 682
Dotations nettes aux amortissements et provisions		901	225
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	10	-81 212	-37 005
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	11	1 283	-600
Charges calculées		10	194
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	-1 893	-6 874
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		-7 839	-22
Coût de l'endettement financier net	24	21 291	21 053
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	1 694	705
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		78 760	69 356
Impôts courants (B1)		-1 271	-46
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		3 758	18 801
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		81 247	88 111
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-190 697	-166 911
Cessions d'immobilisations	10	88 971	8 866
Acquisitions d'immobilisations financières	12	-275	-5 212
Diminutions des immobilisations financières			
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	16	2 661	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		16 835	-10 843
Autres flux liés aux opérations d'investissement		245	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-82 259	-174 100
Augmentation et réduction de capital		5	40 000
Achat et revente d'actions propres	17.3	-121	56
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-9 504	-5 247
Encaissements liés aux emprunts		113 797	282 110
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-158 743	-141 634
Remboursements d'instruments financiers dérivés			
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-21 186	-20 948
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		-1 109	-1 109
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-75 752	153 228
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-76 764	67 239
Trésorerie d'ouverture		102 381	35 140
Trésorerie de clôture	28	25 617	102 381

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
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		0
Actions propres			26			26		26
Attribution d'actions 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
Dividende	427	6 575			-16 506	-9 504		-9 504
Affectation résultat non distribué		73 151		2 023	-75 176	0		0
Actions propres			-129			-129		-129
Attribution d'actions gratuites		10				10		10
Augmentations de capital						0	5	5
Résultat de cession d'actions propres		12				12		12
Résultat global au 31 décembre 2018				880	144 525	145 405		145 405
Capitaux propres au 31 décembre 2018	32 755	480 218	-181	-3 843	144 525	653 472	5	653 477

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2018

1. Informations générales	.....
2. Faits caractéristiques	.....
3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	.....
4. Principes généraux d'évaluation et de préparation	.....
5. Recours à des estimations	.....
6. Principes, règles et méthodes comptables	.....
6.1. <i>Méthodes de consolidation</i>	.....
6.2. <i>Période de consolidation</i>	.....
6.3. <i>Opérations réciproques</i>	.....
6.4. <i>Regroupements d'entreprises</i>	.....
6.5. <i>Immobilisations incorporelles</i>	.....
6.6. <i>Immeubles de placement (IAS 40)</i>	.....
6.6.1. Méthodologie	.....
6.6.2. Juste Valeur	.....
6.7. <i>Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement</i>	.....
6.8. <i>Immobilisations corporelles</i>	.....
6.9. <i>Immeubles de placement en cours</i>	.....
6.10. <i>Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations</i>	.....
6.11. <i>Créances clients et autres débiteurs</i>	.....
6.12. <i>Actifs financiers</i>	.....
6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	.....
6.12.2. Actifs financiers disponibles à la vente	.....
6.12.3. Prêts et créances	.....
6.12.4. Instruments financiers	.....
6.12.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat	.....
6.12.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	.....
6.12.7. Actifs destinés à être cédés	.....
6.13. <i>Capitaux propres</i>	.....
6.13.1. Titres d'autocontrôle	.....
6.13.2. Subventions d'investissement	.....
6.13.3. Plan d'attribution d'actions gratuites	.....
6.14. <i>Dettes financières</i>	.....
6.15. <i>Dépôts de garantie reçus des preneurs</i>	.....
6.16. <i>Provisions</i>	.....
6.17. <i>Fournisseurs</i>	.....
6.18. <i>Impôts</i>	.....
6.18.1. Impôts courants	.....
6.18.2. Impôts différés	.....
6.18.3. Régime SIIC	.....

6.19.	<i>Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés</i>	.....
6.20.	<i>Revenus locatifs</i>	.....
6.21.	<i>Produits et charges locatives</i>	.....
6.22.	<i>Autres produits et charges sur immeubles</i>	.....
6.23.	<i>Résultat par action</i>	.....
6.24.	<i>Présentation des états financiers</i>	.....
6.25.	<i>Secteurs opérationnels</i>	.....
6.26.	<i>Gestion des risques</i>	.....
6.26.1.	Risque de marché	.....
6.26.2.	Risque de contrepartie	.....
6.26.3.	Risques de liquidité et de crédit	.....
6.26.4.	Risque de taux	.....
6.26.5.	Risque de marché actions	.....
6.26.6.	Risque lié à l'évaluation du patrimoine	.....
6.26.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC	.....
7.	Périmètre de consolidation	.....
8.	Immobilisations incorporelles	.....
9.	Immobilisations corporelles	.....
10.	Immeubles de placement	.....
10.1.	<i>Immobilisations en cours</i>	.....
10.2.	<i>Immeubles de placement</i>	.....
10.3.	<i>Hiérarchie des justes valeurs</i>	.....
10.4.	<i>Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours</i>	.....
10.5.	<i>Résultat de cession des immeubles</i>	.....
10.6.	<i>Loyers minimaux à recevoir</i>	.....
11.	Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt	.....
12.	Autres actifs financiers non courants	.....
13.	Créances clients	.....
14.	Autres actifs courants	.....
15.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	.....
16.	Participations entreprises associés	.....
17.	Capitaux propres consolidés	.....
17.1.	<i>Composition du capital social</i>	.....
17.2.	<i>Dividende versé</i>	.....
17.3.	<i>Actions d'autocontrôle</i>	.....
17.4.	<i>Actions gratuites</i>	.....
18.	Dettes financières	.....
18.1.	<i>Variation des dettes financières et garanties données</i>	.....
18.2.	<i>Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable</i>	.....

18.3.	<i>Echéances des redevances de location-financement</i>	.....
18.4.	<i>Endettement financier net</i>	.....
19.	Dépôts de garantie	.....
20.	Provisions	.....
21.	Dettes 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.	Événements postérieurs 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.

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

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

2. Faits caractéristiques

En janvier, ARGAN a acquis une plateforme neuve de 17 500 m², située à Strasbourg (67), et louée pour 10 ans fermes à BMW. Au cours du même mois, la société a procédé à la livraison de l'extension de 3 000 m² de la plateforme située à Cergy (95), louée à Auchan, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m².

En mars, la société a fait l'acquisition d'une plateforme de 20 000 m², située à Wissous (91), qui fera l'objet d'une restructuration lourde dans l'objectif de la rendre disponible à la location à compter de juin 2019.

En juin, ARGAN a mis en loyer une plateforme neuve de 54 000 m², située à Wissous (91), et louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

En août, la société a livré deux cellules pour un total de 12 500 m² loués pour une durée ferme de 6 ans, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de Trappes (78). Une première cellule est louée à Culligan, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux Transports Legendre.

En octobre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m² à Meung-sur-Loire (45), louée à Animalis, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France. Au cours du même mois, la société a mis en loyer la première plateforme

équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas, près de Bordeaux (33), d'une surface de 20 000 m² et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m².

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2019.

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 2018 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2018, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- 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),
- Modifications d'IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé en actions (publié le 20 juin 2016),

- IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement (publié le 8 décembre 2016),
- Interprétation IFRIC 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée (publié le 8 décembre 2016),
- Annual improvements (cycle 2014-2016) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 (publié le 8 décembre 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 2018 :

- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016),
- Modification d'IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (publié le 12 octobre 2017),

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^{er} 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.

Changement de présentation comptable

Les garanties locatives données lors de cessions réalisées antérieurement étaient historiquement classées dans la rubrique "Autres produits et charges d'exploitation".

Au 31 décembre 2018, ces garanties locatives ont été reclassées dans la rubrique "Résultat des cessions". A des fins de comparabilité, un retraitement des données publiées en 2017 a été effectué.

Les rubriques « Autres produits et charges d'exploitation » et « Résultat des cessions » au 31 décembre 2017 ont été retraités de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Comptes consolidés 2017 retraités	Comptes consolidés 2017 publiés
Autres produits et charges d'exploitation	965	505
Résultat des cessions	6 874	7 334

5. Recours à des estimations

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

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

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- l'analyse des contrats de location et les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1 Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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

6.2 Période de consolidation

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

6.3 Opérations réciproques

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

6.4 Regroupements d'entreprises

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

La différence éventuelle entre le 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. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Le groupe considère qu'il est en mesure de valoriser l'immeuble quand le taux d'avancement est supérieur à 50%. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

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 du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

6.6.1. Méthodologie

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été privilégiée compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et des garanties locatives octroyées,
- et, la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.6.2. Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes

méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ci-après.

Paramètres principaux	Niveau
Entrepôts et Bureaux	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation et taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2

6.7 Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

- Constructions : 10 à 60 ans,
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 10 ans.

6.9 Immeubles de placement en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction, ainsi que les constructions en cours, d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement en cours selon les modalités d'évaluation décrites en § 6.6 « immeubles de placement (IAS 40) ».

6.10 Dépréciation des 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

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de

provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un évènement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.12 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Ces actifs sont exclusivement des titres à revenu fixe ou déterminable et à échéance fixe, autres que les prêts et créances, que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance.

Après leur comptabilisation initiale à la juste valeur, ils sont évalués et comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et dépréciés, en cas de perte de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le Groupe n'a pas de tels placements au 31 décembre 2018.

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 2018.

6.12.3. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

6.12.4. Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies :

- Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.
- L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas 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 2018 n'a pas eu d'impact significatif.

Les dérivés sont classés au bilan en fonction de leur date de maturité.

6.12.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme, ou des actifs volontairement enregistrés dans cette catégorie, car gérés sur la base d'une valeur liquidative représentative de la juste valeur, dont l'échéance à l'origine est supérieure à trois mois.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires et les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

6.12.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

6.12.7. Actifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera 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. Plan d'attribution d'actions gratuites

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 ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2018, 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 ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2018, 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 ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 31 décembre 2018, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement 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 nécessaire pour que l'attribution devienne définitive (2 ans pour la plan triennal 2013/2014/2015 puis 1 an pour le plan triennal 2016/2017/2018). La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

6.14 Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en

dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont constatés en diminution de celui-ci afin de constater le réel encaissement de trésorerie lié à la souscription de cet emprunt.

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

Par ailleurs, en octobre 2017, l'IASB a clarifié le traitement comptable des dettes renégociées dans le cadre d'IFRS 9. Sous cette nouvelle norme, une dette renégociée doit être maintenue à son taux d'intérêt effectif d'origine et l'impact lié à la renégociation (gain ou charge) constaté immédiatement en compte de résultat (IFRS 9.B5.4.6.).

6.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.16 Provisions

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.17 Fournisseurs

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

6.18 Impôts

6.18.1. Impôts courants

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

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

6.18.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'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 2018.

6.18.3. Régime SIIC

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

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de

participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé au taux de 19% en quatre versements d'égal montant.

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'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.

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 38% 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.

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 8%.

6.26.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 17.3)

6.26.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, la société ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine.

Le marché de l'investissement logistique continue de bien se porter en France avec des volumes équivalents à ceux des deux dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une

forte variation positive de juste valeur des immeubles de placement.

6.26.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionariat 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 31/12/2018	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2017
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	

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

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2018
Valeur brute (logiciels)	51	20	-2	69
Amortissements	-28	-17	2	-43
Valeur nette	23	4	0	27

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2018
Constructions	9 976	2 134		12 110
Amortissements constructions	-79	-244		-323
Agencements et matériel de bureau	973	93	-416	650
Amortissements agencements et matériel de bureau	-527	-114	352	-289
Valeur nette	10 343	1 869	-64	12 148

10. Immeubles de placement

10.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.18
Valeur des constructions en cours	8 606	59 374	-7 036	5 465	66 409

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 2018, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier trimestre 2019.

10.2.Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
Valeur à l'ouverture	1 255 895	1 022 535
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	107 705	102 852
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	6 982	15 272
Travaux et constructions sur biens en propriété	25 383	27 527
Subvention reçues		
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement	9	
Travaux non refinancés en location-financement		
Acquisitions d'immeubles en location-financement		53 066
Juste valeur des immeubles vendus	-86 082	-1 920
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	0
Variation de juste valeur	75 748	36 563
Valeur à la clôture	1 385 640	1 255 895

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par un expert indépendant est en baisse et passe de 6.87% au 31 décembre 2017 à 6.35% au 31 décembre 2018.

La sensibilité à la variation de ce taux de capitalisation moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 7.30%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 8.55%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	807 639	679 967
Juste Valeur des immeubles en location-financement	578 001	575 928
Total	1 385 640	1 255 895

10.3.Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018			Juste valeur au 31.12.2017		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	1 385 640	0	0	1 255 895
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	1 385 640	0	0	1 255 895

10.4.Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	1 264 501	1 040 801
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	81 212	37 005
Acquisitions d'immeubles et travaux	192 471	188 615
Immeubles destinés à la vente		
Subventions annulées		
Cessions d'immeubles	-86 082	-1 920
Cessions des en-cours	-53	
Valeur à la clôture	1 452 049	1 264 501
Dont immobilisations en cours	66 409	8 606
Dont Immeubles de placement	1 385 640	1 255 895

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes (18 actifs sur les 61 actifs expertisés du patrimoine ne sont pas pris en compte du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques, messagerie, bureaux et baux à construction sur Autorisation d'Occupation Temporaire) :

Ile de France / Oise - 21 actifs							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / 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	76 €	67 €	7.10%	7,45%	8,65%	8,80%	9,46%
Les plus basses	37 €	39 €	4.50%	4.50%	5,50%	4,37%	4.45%
Moyenne	51 €	49 €	5,23%	5,93%	6,55%	5,85%	6,23%

Rhône Alpes / Bourgogne - 6 actifs							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / 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	59 €	48 €	6.45%	7.20%	7.50%	7.69%	8.22%
Les plus basses	40 €	40 €	4.45%	5.00%	4.75%	4.49%	4.57%
Moyenne	48 €	43 €	5,57%	6,22%	6,36%	6,35%	6,74%

Région Hauts de France - 2 actifs							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	57 €	45 €	4.95%	5.85%	6,84%	7,22%	7,71%
Les plus basses	47 €	45 €	4,45%	4,95%	5,35%	5,35%	5,63%
Moyenne	51 €	45 €	4,70%	5,40%	5,99%	6,28%	6,67%

Le reste - 7 actifs diffus							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / 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 €	69 €	6,10%	6,90%	7,55%	6,56%	6,72%
Les plus basses	35 €	35 €	4,60%	5,10%	5,25%	4,68%	4,76%
Moyenne	42 €	42 €	5,34%	6,05%	6,45%	5,73%	5,96%

Messageries métropoles régionales - 4 actifs							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / 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	96 €	84 €	7,05%	7,80%	7,80%	7,95%	8,50%
Les plus basses	63 €	63 €	5,25%	6,60%	6,85%	6,03%	6,41%
Moyenne	74 €	73 €	7,05%	7,13%	7,28%	6,72%	7,09%

Messageries Ile de France - 3 actifs							
Valeurs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / 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	118 €	99 €	5,55%	7,05%	8,15%	7,41%	8,50%
Les plus basses	67 €	68 €	4,40%	4,85%	5,60%	4,77%	6,41%
Moyenne	90 €	88 €	4,92%	5,93%	6,82%	6,72%	7,09%

10.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2018	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2017
Prix de cession des immeubles vendus	92 250	9 317
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-86 082	-1 920
Frais de cession et investissements	-3 147	3
Ajustements de prix sur cessions antérieures	-1 020	-460*
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	-108	-66
Total des résultats de cession	1 893	7 334

* cf. § 4 - Changement de présentation comptable

10.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	85 176	251 706	128 830	465 712

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2018	Juste valeur au 31.12.2017	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaier
Swaps de taux, payeur fixe	-1 317	-214	-1 103	-1 103		5 402
Caps et tunnels	-210	1 178	-1 388		-1 388	1 812
Amortissements soulte				1 983		-1 983
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-1 527	964	-2 491	880	-1 388	5 231
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-3 843	-6 746	2 903			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-1 388	495	-1 883			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	5 231	7 215	-1 983			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018			Montant au 31.12.2017		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	204 548	153 313	169 644	230 171	136 233	179 288
Dettes Location financement		100 300	164 044		115 479	184 884
Emprunts RCF	8 443		20			10
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		268 489	-268 489		278 163	-278 163
Dettes Financières	212 991	522 102	65 219	230 171	529 875	86 019
Total		800 312			846 065	

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts.

Le Groupe a conclu des swaps d'intérêt et des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable.

Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1^{er} janvier 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2018	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	16 500	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	7 315	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	13 829	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	2 927	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	7 032	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	4 034	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	22 858	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	3 905	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	6 992	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	4 422	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 33	45 806	40 178	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 0,93%	Euribor 3 mois	2013-2020
Tunnel 34	10 500	9 362	Tunnel à prime nulle	-0,55% / + 1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	124 799	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	143 690	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 37	8 373	7 608	Tunnel à prime nulle	-0,01% / + 1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	15 853	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	9 019	Tunnel à prime nulle	-0,125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	11 377	Tunnel à prime nulle	+0,12% / + 2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	25 440	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au 31 décembre 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2018	Type	Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 42	2 505	2 418	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	42 544	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030

12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2018
Dépôts et cautionnements versés	2 847	2	-246		2 603
Avances versés sur immobilisations	5 553	275	-5 277		551
Total	8 400	277	-5 523	0	3 154

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Créances clients et comptes rattachés	17 309	23 241
Clients douteux	0	0
Total brut créances clients	17 309	23 241
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	17 309	23 241

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1^{er} trimestre 2019 qui sont produites avant le 31 décembre 2018.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Créances fiscales et sociales	8 252	1 105
Autres créances d'exploitation	8 367	10 110
Autres charges constatées d'avance	42	57
Autres actifs courants d'exploitation	16 661	11 271
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	16 661	11 271

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	7 501	50 001	-42 500
Disponibilités	18 172	52 434	-34 262
Trésorerie	25 673	102 435	-76 762

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

16. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01/01/2018	27	0	27
Quote-part du résultat 31/12/2018	7 839		7 839
Quote-part de distribution de dividendes	-2 661		-2 661
Solde au 31.12.2018	5 205	0	5 205

Au 31 décembre 2018, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 5 205 milliers d'euros.

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 2018	16 164 156	2	32 328	57 127
Actions gratuites	19 595	2	39	-275
Dividende en actions	193 882	2	388	6 535
Dividende				-10 665
Montant du capital au 31 décembre 2018	16 377 633	2	32 755	52 722

17.2.Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2018	31.12.2017
Dividende net par action (en euros)	1,02	0,92
Dividende global versé	16 506	13 328
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-7 002	-8 081
Dividende payé	9 504	5 247

17.3.Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	185	52	134	13	-121
Dépréciation	-4		-4		
Valeur nette	181	52	130		
Nombre de titres d'autocontrôle	4 494	1 319	3 175		

17.4.Actions gratuites

(En euros)	Plan 2015
Date d'attribution	19/01/2016
Nombre de bénéficiaires	5
Date d'acquisition	19/01/2018
Nombre d'actions gratuites	19 595
Cours à la date d'attribution (en €)	21,11
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	0,88
Dividende / action attendu année N+2 (en €)	0,91
Juste Valeur des actions (en €)	19,32
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	9 853

18. Dettes financières

18.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2018
Emprunts	305 998		113 796		-61 812	357 982
Emprunts obligataires	155 000					155 000
Location-financement	273 569				-35 947	237 622
Frais d'émission	-2 823		-377		796	-2 404
Dettes financières non courantes	731 744	0	113 419	0	-96 963	748 200
Emprunts	19 706			-58 632	61 812	22 886
Emprunts obligataires	65 000			-65 000		0
Location-financement	26 794			-36 020	35 947	26 721
Frais d'émission	-542			909	-796	-429
Intérêts courus emprunts	4 226		4 104	-4 226		4 104
Concours bancaires	54		56	-54		56
Billet de trésorerie	0					0
Intérêts courus concours bancaires	0					0
Dettes financières courantes	115 238	0	4 160	-163 023	96 963	53 338
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	0					0

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 2018 : 241 825K€
- au 31 décembre 2017 : 315 520K€

- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :

- au 31 décembre 2018 : 0K€
- au 31 décembre 2017 : 4 950K€

18.2. Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2018	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)	322 978	18 432	78 593	225 953
Emprunts à taux fixe	57 991	4 454	19 010	34 527
Dettes crédit-bail taux variable (a)	264 344	26 721	114 634	122 989
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Frais d'émission	-1 952	-429	-1 290	-233
Dettes financières en capital	643 361	49 178	210 947	383 236

(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'euroibor 3 mois aurait un impact de + 2M€ sur les frais financiers de la période.

18.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2018	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	284 343	30 767	126 360	82 480	44 735
Total redevances de crédit-bail futures	284 343	30 767	126 360	82 480	44 735

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Dettes financières brute	801 539	846 982	-45 443
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-25 673	-102 435	76 762
Endettement financier net	775 866	744 547	31 319

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Flux de trésorerie	Périmètre	Ecart de conversion	Justes valeurs	Autres impacts	Montant au 31.12.2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie	102 435	-76 766					25 669
Dettes financières non courantes	731 744	16 456					748 200
Dettes financières courantes	115 238	-61 899					53 339
Instruments financiers nets							
Endettement brut	846 982	-45 443	0	0	0	0	801 539
Endettement financier net	744 547	31 323	0	0	0	0	775 870

19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Dépôts de garantie locataires	6 884	8 767	-1 883

20. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2018
Provisions pour charges courantes	0	527			527
Provisions pour risques non courants	0				0
Provisions risques et charges	0	527	0	0	527
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 mise en équivalence dans les comptes consolidés. Cette société est soumise à l'IS au taux de droit commun et à la charge d'impôt correspondante apparaît sous la ligne "Charge ou produit d'impôt" du fait de sa transparence fiscale.

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 699	4 946
Dettes fiscales	3 121	4 916
Dettes sociales	548	536
Autres dettes courantes	12 365	7 582
Produits constatés d'avance	25 864	25 379
Total autres passifs courants	46 597	43 359

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Revenus locatifs	85 390	75 644
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	85 390	75 644
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles	0	0
Revenus nets des immeubles	85 390	75 644

24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	275	250
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	275	250
Intérêts sur emprunts et découverts	-18 569	-18 327
Pénalités de sortie		-87
Instruments dérivés	-2 088	-1 963
Frais d'émission emprunt	-909	-926
Coût de l'endettement financier brut	-21 566	-21 303
Coût de l'endettement financier net	-21 291	-21 053

25. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-1 283	-600
Intérêts comptes courants des entreprises associées	-51	-1
Autres produits et charges financiers	-1 334	-601

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Bénéfice avant impôts	146 219	90 523
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	-48 740	-30 174
Incidence du secteur non taxable	47 000	29 515
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution	46	-46
Impôt société sur exercices antérieurs		
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	-1 694	-705

27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.18	Montant au 31.12.17
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	144 525	91 682
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	16 314 465	14 772 095
Actions propres (pondérées)	-4 494	2 904
Nombre d'actions retenues	16 309 971	14 774 999
Résultat par action (en euros)	8,86	6,21

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 673	102 435
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-56	-54
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	25 617	102 381

29. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	12 684	12 195
Total engagements actif	12 684	12 195
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	1 442	2 462
Engagements acquisitions immeubles de placement		16 878
Travaux engagés siège social		916
Total engagements passif	1 442	20 256
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	49 335	14 833
Total engagements actif et passif	49 335	14 833

30. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs / Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs / Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières		2 603				551		3 154	3 154
Disponibilités	18 172				7 501			25 673	25 673
Instruments financiers courants et non courants						322		322	322
Autres actifs						33 928		33 928	33 928
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	18 172	2 603	0	0	7 501	34 801	0	63 077	63 077
Dettes financières non courantes		593 201			155 000			748 201	748 201
Instruments financiers courants et non courants							1 849	1 849	1 849
Dettes financières courantes						53 339		53 339	53 339
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						21 814		21 814	21 814
Dépôt de garantie						6 884		6 884	6 884
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	593 201	0	0	155 000	82 037	1 849	832 087	832 087

31. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Salaires	1 006	685
Jetons de présence	57	48
Rémunération globale	1 063	733

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 2018	20	2	22
Effectif moyen au 31 décembre 2017	16	3	19

33. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
ARGAN	54	57	31	30	85	87
IMMOCBI	0	0	5	5	5	5
Sous-total	54	57	36	35	90	92
Services autres que la certification des comptes						
ARGAN	2	37	2	11	4	48
IMMOCBI	0	0	0	0	0	0
Sous-total	2	37	2	11	4	48
Total général	56	94	37	46	94	140

34. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 32.755.266 €

Siège social : 21 rue de Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

EXPONENS

MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et
Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'assemblée générale de la société Argan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes IFRS et interprétations que la société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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 2018, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 1 386 millions d'euros au regard d'un total actif de 1 535 millions d'euros.

Tel qu'indiqué dans la note 6.6, Argan a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une

valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées en note 4 de l'annexe aux comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l'Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d'investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2018 ;
- 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 Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société ARGAN par l'Assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet MAZARS et l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 10^{ème} année, dont respectivement 11^{ème} et 10^{ème} 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 non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité

d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au 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 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, 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 La Défense, le 27 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS
Yvan CORBIC

MAZARS
Jean-Maurice
EL NOUCHI

2. COMPTES SOCIAUX 2018

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	69 438	42 581	26 857	23 360
Fonds commercial (1)	21 459 988		21 459 988	21 459 988
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	121 125 917		121 125 917	79 063 800
Construction	557 084 263	101 234 958	455 849 304	394 843 809
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 039 080	299 890	739 191	907 603
Immobilisations corporelles en cours	40 674 337		40 674 337	3 043 521
Avances et acomptes	550 922		550 922	5 553 032
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	34 976 230		34 976 230	34 971 130
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	40 017 453		40 017 453	46 371 990
Autres immobilisations financières	2 577 684		2 577 684	2 822 499
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	819 734 466	101 577 430	718 157 036	589 219 885
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	80 528		80 528	52 567
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	17 456 092		17 456 092	24 703 585
Autres créances	17 645 825		17 645 825	11 844 084
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	7 686 086	3 823	7 682 264	50 052 577
Disponibilités	18 096 802		18 096 802	51 850 182
Charges constatées d'avance (3)	972 496		972 496	927 906
TOTAL ACTIF CIRCULANT	61 937 828	3 823	61 934 005	139 430 901
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 361 470		2 361 470	2 513 361
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	884 033 763	101 581 252	782 452 511	731 164 147
(1) Dont droit au bail			21 459 988	21 459 988
(2) Dont à moins d'un an (brut)			4 888 560	4 919 279
(3) Dont à plus d'un an (brut)			3 483 719	5 668 758

BILAN PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 755 266	32 328 312
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	52 721 540	57 126 687
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 275 527	2 961 645
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 891	1 369
Report à nouveau		-905 194
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	21 401 908	6 745 860
Subventions d'investissement	212 817	240 518
Provisions réglementées	2 130 874	1 189 463
TOTAL CAPITAUX PROPRES	112 499 822	99 688 661
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	527 266	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	527 266	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	155 000 000	220 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	385 028 611	315 800 685
Emprunts et dettes financières diverses (3)	65 527 090	56 877 095
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 659 807	4 942 455
Dettes fiscales et sociales	4 875 951	6 147 500
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 529 710	2 207 470
Autres dettes	7 928 681	501 169
Produits constatés d'avance	25 875 572	24 999 112
TOTAL DETTES (1)	669 425 423	631 475 486
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	782 452 511	731 164 147
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>	578 609 521	504 763 876
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	90 815 902	126 711 610
<i>(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque</i>	55 760	54 270
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>		
<i>(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours</i>		

COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	104 941 799		104 941 799	92 433 740
Chiffre d'affaires net	104 941 799		104 941 799	92 433 740
Production stockée				
Production immobilisée			66 864 353	23 609 381
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 647 407	9 780 598
Autres produits			418	104
Total produits d'exploitation (I)			175 453 977	125 823 823
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			115 830 280	83 066 048
Impôts, taxes et versements assimilés			16 615 992	13 991 767
Salaires et traitements			2 780 493	2 089 243
Charges sociales			1 209 288	898 022
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			23 987 148	17 708 315
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				424 781
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			100 400	509 138
Total charges d'exploitation (II)			160 523 600	118 687 315
RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)			14 930 377	7 136 508
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			2 661 235	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				6 401 152
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			470 167	603 930
Autres intérêts et produits assimilés (3)			272 059	250 508
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			14 689	30 168
Total produits financiers (V)			756 916	7 285 759
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			3 823	
Intérêts et charges assimilées (4)			16 200 273	15 339 825
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			16 204 096	15 339 825
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			- 15 447 180	-8 054 066
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			2 144 432	-917 558

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	97	9 245
Sur opérations en capital	64 483 701	9 350 990
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		1 300 000
Total produits exceptionnels (VII)	64 483 798	10 660 235
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		79
Sur opérations en capital	42 041 517	1 993 725
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 491 208	298 445
Total charges exceptionnelles (VIII)	43 532 725	2 292 249
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	20 951 073	8 367 987
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 693 597	704 568
Total des produits (I+III+V+VII)	243 355 926	143 769 817
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	221 954 018	137 023 956
BENEFICE OU PERTE	21 401 908	6 745 860
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	36 031 730	34 949 516
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	97	9 245
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	75 387	21 940

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN
Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 782 452 511 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 21 401 908 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2018 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2018 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°2014-05 du 2 octobre 2014 relatif à la comptabilisation des terrains de carrières et des redevances de forage (section 7 du chapitre I du titre VI du livre IIIe règlement ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015),
- le règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux opérations financiers à terme et aux opérations de couverture (section 8 du chapitre II du titre VI du livre II),
- le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 modifiant le règlement ANC n°2014-03 (règlement pris dans le cadre de la transposition de la directive 2013/34/EU),
- le règlement ANC n°2015-12 du 10 décembre 2015 relatif au traitement comptable des droits à paiement de base (section 8 du chapitre I du titre VI du livre II),
- le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-03,
- le règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 modifiant le règlement ANC n°2014-03 (titre VII du livre II),
- le règlement ANC n°2017-03 du 3 novembre 2017 modifiant le règlement ANC n°2014-03 (extraction d'hydrocarbures modification de l'article 212-3).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La valeur brute des immobilisations corporelles est diminuée du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier ».

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail. Avec l'application du règlement ANC n°2015-06 modifiant le Plan Comptable Général pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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 389 194€

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- Concessions, logiciels et Brevets : 1 à 3 ans
- VRD : 30 ans
- Clos couvert : 15 et 30 ans
- Equipements : 10 à 20 ans
- Structure bureaux : 60 ans
- Façades bureaux : 30 ans
- Equipements bureaux : 20 ans
- Aménagements bureaux : 10 ans
- Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale. L'entreprise a choisi de ne pas constater d'amortissement dérogatoire lors de l'acquisition d'un bien précédemment en CBI sur la partie du prix de revient fiscal de l'immeuble correspondant à la base d'exit taxe payée lors de l'entrée en régime SIIC.

Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier

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 l'expert, 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, le 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.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision

Frais d'émission des emprunts

La Société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC n°2006-A du 7 juin 2006.

En-cours

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement.

Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

Impôts

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Instruments financiers à terme et opérations de couverture

La société ne tient pas une comptabilité de couverture. Les instruments de couverture font l'objet d'un enregistrement d'une charge ou d'un produit financier à chaque échéance contractuelle.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Identité société mère consolidante

Société : ARGAN
Forme : Société Anonyme
Capital de : 32.755.266 euros
Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine
SIRET : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En janvier, ARGAN a acquis une plateforme neuve de 17 500 m², située à Strasbourg (67), et louée pour 10 ans fermes à BMW. Au cours du même mois la société a procédé à la livraison de l'extension de 3 000 m² de la plateforme située à Cergy (95) louée à Auchan, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m².

En mars, la société a fait l'acquisition d'une plateforme de 20 000 m², située à Wissous (91), qui fera l'objet d'une restructuration lourde dans l'objectif de la rendre disponible à la location à compter de juin 2019.

En juin, ARGAN a mis en loyer une plateforme neuve de 54 000 m², située à Wissous (91), et louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

En août, la société a livré deux cellules pour un total de 12 500 m² loués pour une durée ferme de 6 ans, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de Trappes (78). Une première cellule est louée à Culligan, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux Transports Legendre.

En octobre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m² à Meung-sur-Loire (45), louée à Animalis, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France. Au cours du même mois, la société a mis en loyer la première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas, près de Bordeaux (33), d'une surface de 20 000 m² et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m².

NOTES SUR LE BILAN

Actif Immobilisé

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	21 459 988			21 459 988
Autres postes d'immobilisations incorporelles	210 068	20 239	1 715	228 591
Immobilisations incorporelles	21 670 056	20 239	1 715	21 688 579
Terrains	79 063 800	47 573 145	5 511 028	121 125 917
Constructions sur sol propre	427 403 628	118 777 113	52 641 474	493 539 267
Constructions sur sol d'autrui	63 544 996			63 544 996
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	354 445		280 945	73 500
Matériel de transports	457 895	25 917	75 917	407 895
Matériel de bureau et informatique, mobilier	160 760	66 588	58 857	168 492
Emballages récupérables et divers	543 270		154 076	389 194
Immobilisations corporelles en cours	3 043 521	48 326 433	10 695 617	40 674 337
Avances et acomptes	5 553 032	275 000	5 277 109	550 922
Immobilisations corporelles	580 125 347	215 044 196	74 695 023	720 474 520
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	34 971 130	5 100		34 976 230
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	49 194 490	1 886	6 601 239	42 595 137
Immobilisations financières	84 165 619	6 986	6 601 239	77 571 367
ACTIF IMMOBILISE	685 961 022	215 071 421	81 297 977	819 734 466

NOTES SUR LE BILAN

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	20 239	215 044 196	6 986	215 071 421
Augmentations de l'exercice	20 239	215 044 196	6 986	215 071 421
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste Virements vers l'actif circulant Cessions Scissions Mises hors service	1 715	10 520 271 64 174 752	6 601 239	10 520 271 70 777 706
Diminutions de l'exercice	1 715	74 695 023	6 601 239	81 297 977

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
-Filiales (détenues à + de 50%)				
SARL IMMO CBI 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 000 000	53 376 223	100,00	11 042 626
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000		51,00	
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	11 197 721	49,90	11 197 721

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montants des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
-Filiales (détenues à + de 5%)	34 971 239	34 971 239			
-Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
-Autres filiales françaises					
-Autres filiales étrangères					
-Autres participations françaises					
-Autres participations étrangères					

NOTES SUR LE BILAN

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	27 555	16 741	1 715	42 581
Immobilisations incorporelles	27 555	16 741	1 715	42 581
Terrains				
Constructions sur sol propre	87 851 906	20 465 476	17 982 682	90 334 700
Constructions sur sol d'autrui	7 622 278	2 853 200		10 475 478
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	268 400	12 544	280 944	
Matériel de transports	166 155	91 279	34 741	222 692
Matériel de bureau et informatique, mobilier	92 270	32 329	58 856	65 742
Emballages récupérables et divers	12 731	9 074	10 350	11 455
Immobilisations corporelles	96 013 740	23 463 902	18 367 573	101 110 067
ACTIF IMMOBILISE	96 041 294	23 480 643	18 369 288	101 152 649

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 78 669 549 euros et le classement détaillé s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	40 017 453	4 888 560	35 128 893
Autres	2 577 684		2 577 684
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	17 456 092	17 456 092	
Autres	17 645 825	14 162 106	3 483 719
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	972 496	972 496	
Total	78 669 549	37 479 253	41 190 296
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	6 354 538		

Produits à recevoir

	Montant
Clients factures à établir	374 194
Fournisseurs avoirs à recevoir	14 424
Charges sociales – produits à recevoir	83
Etat – produits à recevoir	45 751
Produits à recevoir	85 917
Banque – intérêts courus à recevoir	356 957
Total	877 325

NOTES SUR LE BILAN

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	699 842		275 062	424 781
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières		3 823		3 823
TOTAL	699 842	3 823	275 062	428 603
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation			275 062	
Financières		3 823		
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 32 755 266,00€ décomposé en 16 377 633 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 164 156	2,00
Titres émis pendant l'exercice	213 477	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	16 377 633	2,00

NOTES SUR LE BILAN

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 189 463	941 411		2 130 874
Prêts d'installation				
Autres provisions				
TOTAL	1 189 463	941 411		2 130 874
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation				
Financières		941 411		
Exceptionnelles				

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et gdes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		527 266			527 266
TOTAL		527 266			527 266
Répartition des dotations et reprises de l'exercice					
Exploitation					
Financières		527 266			
Exceptionnelles					

NOTES SUR LE BILAN

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 669 425 423 € et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	155 000 000		155 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	55 760	55 760		
- à plus de 1 an à l'origine	384 972 851	26 890 420	97 602 421	260 480 010
Emprunts et dettes financières divers (*)	6 884 405			6 884 405
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 659 807	4 659 807		
Dettes fiscales et sociales	4 875 951	4 875 951		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 529 710	20 529 710		
Autres dettes (**)	66 571 367	7 928 682	58 642 685	
Produits constatés d'avance	25 875 572	25 875 572		
TOTAL	669 425 423	90 815 902	311 245 106	267 364 415
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	119 070 253			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	116 134 111			
(**) Dont envers les groupes et associés	58 642 685			

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	4 629 114
Fournisseurs d'immo. fnp	19 228 670
Intérêts courus sur emprunts	4 104 088
Banques – intérêts courus à payer	54 838
Prov congés payés	126 955
Ndf rdl	30
Ndf ny	
Prov charges s/cp	84 997
Etat – provisions diverses	159 600
Etat – provision organic sur ca	130 000
Etat – provision tvts	19 189
Etat – taxes fpc + apprentissage	42 057
Etat – retenue K mobilier	2 400
Clients avoirs à établir	470 883
Divers – charges à payer	10 879
Total	29 063 700

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	972 496		
Total	972 496		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	25 095 487		
Pca étalement surloyer Gonesse	5 272		
Pca étalement surloyer Rouvignies	168 968		
Pca étalement surloyer Trappes	185 406		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	203 493		
Pca étalement surloyer Rouvignies D	216 945		
Total	25 875 572		

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 2018

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
CAPITAL	32 328 312,00	426 954,00		32 755 266,00
PRIMES D'EMISSION	19 838 551,01	6 574 538,62	10 708 499,64	15 704 589,99
PRIMES DE FUSION	0			0
PRIMES D'APPORT	37 288 136,00		271 186,40	37 016 949,60
RESERVE LEGALE	2 961 644,80	313 881,80		3 275 526,60
AUTRES RESERVES	1 368,96	1 891,08	1 368,96	1 891,08
RESERVES DISPONIBLES	0	10 666 759,60	10 666 759,60	0
REPORT A NOUVEAU	- 905 193,89	905 193,89		0
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)	6 745 860,31		6 745 860,31	0
RESULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	0			0
	98 258 679,19	18 889 218,99	28 393 674,91	88 754 223,27

L'assemblée générale mixte du 22 mars 2018 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2017 en Report à nouveau pour 905 193,89 € et à la distribution de dividende pour 5 840 666,42 €.
- décidé le prélèvement de 10 665 390,64 € sur le compte prime d'émission,
- décidé le prélèvement de 1 368,96 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 1,02 €/action, soit 16 507 426,02 euros.

Le directoire du 27 avril 2018 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- Le paiement en actions pour un montant de 7 001 079 €
- Le paiement cash pour un montant de 9 504 456 €

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2018, la société ARGAN détient 4 210 actions d'autocontrôle soit au moins 0,01 % du capital.

La valeur des actions est de 185 063 € et une dépréciation de 3 822 € a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 8 351 achats et 5 460 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 2015, 19 595 actions gratuites ont été attribuées.

Le Directoire du 19 janvier 2018 a constaté l'augmentation du capital.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2018
LOYERS	85 049 340
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	-9 158
REDEVANCES DE GESTION	22 454
REFACTURATION DES CHARGES	19 876 238
LOCATIONS DIVERSES	100
COMMISSIONS ET COURTAGES	2 825
TOTAL	104 941 799

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 85 100 €

Honoraire des autres services : 3 000 €

Parties liées

Montant compris dans les charges financières avec IMMO CBI pour un montant de 24 292 € et avec SCCV NANTOUR pour un montant de 51 095 €.

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	42 041 517	
Amortissements des immobilisations	22 531	
Amortissements dérogatoires	941 411	
Provisions pour risques et charges	527 266	
Produits des cessions d'éléments d'actif		64 456 000
Subventions d'investissement virées au résultat		27 701
TOTAL	43 532 725	64 483 701

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	2 144 432		2 144 432
+ Résultat exceptionnel	20 951 073	1 693 597	19 257 476
+ Participations des salariés			
Résultat comptable	23 095 505	1 693 597	21 401 908

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2018 relève du régime non SIIC.

Effectif

Effectif moyen du personnel : 22 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	20	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	2	
Ouvriers		
Total	22	

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 910 401 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 153 000 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 57 000€
- Indemnité du président : 96 000€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	1 442 478
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	284 342 725
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>61 462 530</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>460 639 962</i>
Autres engagements donnés	522 102 492
TOTAL	807 887 695
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 :

2019 : 1 133 k€

2020 : 130 k€

2027 : 180 k€

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

Au titre de l'exercice 2018, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 61 462 k€ (Swap) et 460 640 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2018.

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		446 441 385			446 441 385
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
Amortissements					
Cumul exercices antérieurs		195 019 760			195 019 760
Exercice		35 547 877			35 547 877
Redevances payées		230 567 637			230 567 637
A un an au plus		30 766 873			30 766 873
A plus d'un an et cinq ans au plus		126 360 315			126 360 315
A plus de cinq ans		82 480 304			82 480 304
Redevances restant à payer		239 607 492			239 607 492
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus					
A plus de cinq ans		44 735 233			44 735 233
Valeur résiduelle		44 735 233			44 735 233
Montant pris en charge dans l'exercice		36 031 730			36 031 730

Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2018	Juste valeur au 31.12.2018	Juste valeur au 31.12.2017	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaier
Swaps de taux, payeur fixe	61 462	-1 317	-214	-1 103	-1 103		5 402
Caps et tunnels de taux	460 640	-210	1 178	-1 388		-1 388	1 812
Amortissements soulte				0	1 983		-1 983
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	522 102	-1 527	964	-2 491	880	- 1 388	5 231

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018			Montant au 31.12.2017		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	204 548	153 313	169 644	230 171	136 233	179 288
Dette Location financement		100 300	164 044		115 479	184 884
Emprunts RCF	8 443		20			10
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		268 489	-268 489		278 163	-278 163
Dettes Financières	212 991	522 102	65 219	230 171	529 875	86 019
Total		800 312			846 065	

Le groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts.

Le groupe a conclu des swaps d'intérêt et des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variables.

La part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 10%

Selon les termes de ces swaps, le groupe paie des taux d'intérêts fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

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	Obligations de distribution	
				Exercice N	N+1	N+2
Location	2 899 073		2 899 073	2 754 119	
Plus-values de cession	22 751 237		22 751 237	0	15 925 866
Dividendes	0		0	0	
Résultat exonéré avant imputation déficit	25 650 310	0	25 650 310	18 679 985	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	25 650 310				
Résultat imposable	5 298 894				
Résultat comptable	21 401 908				

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

Exercice d'origine du résultat exonéré	Obligations			Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées		Obligations en N			3	4
	3	4					
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	0

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 32.755.266 €

Siège social : 21 rue de Beffroy 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

EXPONENS

MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et
Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Argan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation du portefeuille immobilier

(Note Règles et méthodes comptables, paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » et notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels).

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 483,4 millions d'euros au 31 décembre 2018, 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 des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un

processus d'évaluation du portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer, à chaque arrêté semestriel, la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement, et des dépenses d'investissements.

Cette évaluation peut sonner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée par l'Expert Immobilier indépendant est inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2018 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur

des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;

- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels.

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 avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement

mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société ARGAN par votre Assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet MAZARS et l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens dans la 10^{ème} année, dont respectivement 11^{ème} et 10^{ème} 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 d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au 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 27 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS
Yvan CORBIC

MAZARS
Jean-Maurice EL
NOUCHI

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 32.755.266 €
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018

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 27 février 2019

**EXPONENS Conseil
& Expertise**

Yvan CORBIC

Associé

MAZARS

**Jean-Maurice EL
NOUCHI**

Associé

3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2018

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2018	EX. 31/12/2017	EX. 31/12/2016	EX. 31/12/2015	EX. 31/12/2014
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social.....	32 755 266	32 328 312	28 957 898	28 397 756	28 324 256
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	16 377 633	16 164 156	14 478 949	14 198 878	14 162 128
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	104 941 799	92 433 740	81 694 109	76 270 837	73 326 916
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	47 749 002	24 791 622	19 431 602	11 567 416	10 358 690
Impôts sur les bénéfices.....	1 693 597	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.....	21 401 908	6 745 860	5 960 484	-275 947	445 649
Résultat distribué	*22 109 805	16 505 535	13 328 096	12 501 590	12 066 218
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	2,81	1,49	1,34	0,81	0,71
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	1,31	0,42	0,41	-0,02	0,03
Dividende attribué à chaque action.....	1,35	1,02	0,92	0,88	0,85
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	22	19	17	16	14
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	2 780 493	2 089 243	1 587 125	1 435 100	1 279 231
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	1 209 288	898 022	807 362	668 957	590 033

* correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

1. Informations à caractère général

1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « **ARGAN** ».

1.2 Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 393 430 608.

1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 30 Décembre 1993 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99) expirant le 30 Décembre 2092.

1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 21, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine (téléphone : 01.47.47.05.46).

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et a été transformée en société par actions simplifiée le 16 décembre 1999.

Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance le 17 avril 2003.

La Société est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce 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 8^{ème} résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice

clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 Mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.

L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358 356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13^{ème} et 16^{ème} résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 Mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mars 2011 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1er Février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 30 Mars 2011 (11^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72 900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 252 656 euros.

Par décision en date du 31 janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 324 256 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2015, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} 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 (16^{ème} résolution) et du 27 mars 2015 (12^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 21 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 10 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant

ainsi le capital de la Société à la somme de 28 419 356 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2016, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 538 542 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 Mars 2016 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 0,88 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 269 271 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 957 898 euros.

Par décision en date du 20 janvier 2017, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16ème résolution) et du 27 mars 2015 (12ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 19 200 euros résultant de l'attribution gratuite de 9 600 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 977 098 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2017, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 639 350 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 Mars 2017 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'un montant de 0,92 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 319 675 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 29 616 448 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a notamment approuvé l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) au profit de la Société et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions nouvelles en rémunération dudit apport en nature et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 2.711.864 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2018, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16ème résolution) et du 23 mars 2017 (15ème résolution), a constaté la

réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39 190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19 595 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 32 367 502 euros.

Par décision en date du 27 Avril 2018, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 387 764 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1,02 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 193 882 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 32 755 266 euros.

2. Capital social et statuts

2.1. Statuts

2.1.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- A titre principal l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- à titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative.
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

2.1.2 Assemblées générales

➤ **Convocation (article 32 des statuts)**

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou, à défaut, par le Conseil de surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, soit par toute personnes habilitées par les dispositions législatives ou réglementaires à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation. Les Assemblée Générales sont convoquées et délibèrent selon les dispositions législatives et réglementaires applicables.

➤ **Ordre du jour (article 33 des statuts)**

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité de capital social prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L.225-120 du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée devront être adressées au siège social de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

➤ **Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)**

- Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en

application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

- Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée
- Un actionnaire peut se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

➤ **Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)**

Une feuille de présence, comportant toutes les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires ; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou en son absence par le Vice-Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. A ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par

les dispositions législatives et réglementaires applicables.

➤ **Quorum – Vote (article 36 des statuts)**

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Le vote s'exprime à main levée ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

➤ **Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du Directoire et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, ou représentés ou votant par correspondance.

➤ **Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile, ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent

au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, ou votant par correspondance ou représentés.

Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

➤ **Assemblées spéciales (article 39 des statuts)**

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée.

Les convocations et délibérations des assemblées spéciales sont réalisées dans les conditions législatives et réglementaires applicables.

2.2 Capital social

Au 31 Décembre 2018, le capital social est fixé à la somme de TRENTE DEUX MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE SIX EUROS (32 755 266 €).

Il est divisé en SEIZE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX SEPT MILLE SIX CENT TRENTE TROIS (16 377 633) 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 ci-dessus.

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 6^{ème} 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 autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans l'administration de la Société ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions isolées ou inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, d'achat ou de la vente du nombre d'actions requis

3. Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, il est prélevé 5% pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires ou les statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les fonds propres sont ou deviendraient à la suite de

celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que les dispositions législatives et réglementaires ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, 10% ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la Société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créditeurs vis-à-vis de la Société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au sixième alinéa du paragraphe 3 de l'article 9 ci-dessus, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou

indirectement au moins 10% du capital de la Société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves

facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

4. Délégations de compétence en vigueur

Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mars 2019 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2019	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 21 mars 2019
15 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	14 000 000 €	dix-huit (18) mois

Résolution	Objet de la Résolution adoptée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2019	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 21 mars 2019
16 ^{ème}	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
17 ^{ème}	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
18 ^{ème}	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 offre publique comportant une composante d'échange	20 000 000 €	vingt-six (26) mois
19 ^{ème}	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
20 ^{ème}	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
21 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
22 ^{ème}	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 apports en nature dans la limite de 10% du capital social	10 % du capital social	vingt-six (26) mois
23 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	trente-huit (38) mois
24 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulations d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois
25 ^{ème}	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50 000 000 €	

5. Nantissements – Hypothèques

		Obligations garanties			
<i>Sociétés</i>	<i>Immeuble</i>	<i>Nature de l'obligation</i>	<i>Capital restant dû Au 31/12/2018</i>	<i>Echéance</i>	<i>Sûretés</i>
ARGAN	CROISSY BEAUBOURG (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CICOBAIL par acte du 04/12/2009	11.573 k€	03/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1100 000€
ARGAN	CHAPONNAY (69)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	11.828 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	CREUZIER LE NEUF (03)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	6.452 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	8.261 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France par acte du 24/07/2006	9.723 k€	24/01/2022	- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque jusqu'au 24/01/2023
ARGAN	BRIE COMTE ROBERT (77)	Prêt consenti par BNP PARIBAS par acte du 03/07/2016	3.103 k€	10/07/2026	- hypothèque jusqu'au 10/07/2027 - Cession des loyers
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 27/03/2009	7.989 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	1.367 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	POINCY (77)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	6.241 k€	31/05/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 31/05/2025 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	GONESSE (95)	Prêt consenti par HELABA par actes du 11/12/2013 et du 2/06/2017	12.481 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	13.052 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	7.554 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	13.592 k€	15/11/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 15/11/2027 - Cession des loyers pari passu - Délégation contrat de couverture et nantissement compte de fonctionnement
ARGAN	ST QUENTIN FALLAVIER (38)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 10/03/2010	13.829 k€	10/04/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 5 500 000 €
ARGAN	CHATRES (77)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	28.857 k€	26/07/2024	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 10 293 511 €
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât A	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC REAL ESTATE par acte du 22/07/2010	30.524 k€	21/07/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Délégation couverture taux - Avance preneur 9 000 000 €
ARGAN	BONNEUIL SUR MARNE (94)	Prêts consentis par BPI France et BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS par actes du 08/03/2011	7.595 k€	10/04/2026	- Hypothèque en 1 ^{er} 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	5.684 k€	26/07/2024	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	15.778 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par BPI France par acte du 29/11/2011	5.650 k€	10/10/2027	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2028 - Cession des loyers
ARGAN	AMBLAINVILLE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR & HSBC par actes des 07/10/2011, 26/07/2012 et 10/02/2017	14.618 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	28.848 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	17.309 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	1.398 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	3.338 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	10.127 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	12.178 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	25.114 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	7.032 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	13.448 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	32.499 k€	28/03/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 6 000 000 €
ARGAN	ST BONNET LES OULES (42)	Prêts consentis par la CA Nord, Arkea et d'autres CRCA par acte du 26/07/2017	11.934 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	VILLE EN VERMOIS (54)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 23/12/2014	3.905 k€	10/10/2023	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	ST AIGNAN (44)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	5.324 k€	10/10/2029	- Privilège de prêteurs de deniers jusqu'au 10/10/2030 - Cession des loyers
ARGAN	BRUGUIERES (31)	Prêt consenti par la BCMNE par acte du 21/11/2014	5.172 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	5.544 k€	26/07/2024	Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 26/07/2025 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France et BCMNE par actes du 11/03/2016	6.925 k€	10/04/2031	- Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2032 -Cession des loyers pari passu
ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par BPI France par acte du 27/07/2018	5.400 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035 -Cession des loyers

ARGAN	BEAULIEU (49)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR par acte du 22/12/2015	8.693 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	14.325 k€	10/10/2031	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2032 - Cession des loyers
ARGAN	VALENTON (94)	Prêt consenti par BP Rives de Paris par acte du 23/12/2016	7.608 k€	10/01/2032	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	ATHIS MONS (91)	Prêt consenti par CE Hauts de France par acte du 31/07/2017	9.019 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	15.853 k€	21/12/2031	- Cession des sous loyers - Nantissement prêt preneur - Avance preneur 4 032 761 € - Gage espèces - Cession Garantie bancaire
ARGAN	STRASBOURG (67)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	14.456 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	SAUVIAN (34)	Prêts consentis par CA Nord Midi-Pyrénées, CA Languedoc et CA Brie Picardie par acte du 27/06/2017	17.746 k€	10/07/2032	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	MEUNG / LOIRE (45)	Prêt consenti par BPI par acte du 24/07/2018	4.339 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035
ARGAN	LE CELLIER NANTES (44)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	4.278 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	LIMEIL BREVANNES (94)	Prêt consenti par la banque Postale par acte du 10/04/2018	16.559 k€	10/04/2030	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2031 - Cession des loyers
ARGAN	ST SULPICE TOULOUSE (31)	Prêt consenti par BECM par acte du 14/06/2018	4.256 k€	14/06/2033	- Hypothèque jusqu'au 14/06/2034 - Cession des loyers
ARGAN	GUIPAVAS (29)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 10/10/2012, 19/06/2014, 8/11/2017 et 9/01/2018	2.768 k€	01/10/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	LOMME (59)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 5/07/2011, 21/12/2012, 8/11/2017, 9/01/2018	4.720 k€	13/05/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	SUCY EN BRIE (94)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 16/11/2012, 8/04/2014, 8/11/2017 et 8/01/2018	9.909 k€	29/08/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	LA FARLEDE (83)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC Lease par actes du 7/09/2012, 13/08/2013, 8/11/2017 et 9/01/2018	4.658 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	3.385 k€	9/12/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par CFF par acte du 08/06/2018	53.032 k€	08/06/2033	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	CESTAS (33)	Prêt consenti par la CA Aquitaine par acte du 05/07/2018	10.000 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail et prêt participatif) représente un montant de 372 M€ soit 50 % 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 trois filiales, décrites en Partie I 8 – Organisation juridique. Ces sociétés font partie du groupe consolidé.

8. Opérations avec des apparentés

Les relations avec les parties liées sont décrites en Partie III note 31 de l'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018. Il existe par ailleurs six types de conventions courantes, conclues à des conditions de marché, entre ARGAN et sa filiale IMMOCCI :

- 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 macro-couverture de taux afin de limiter les risques liés à une augmentation des taux variables des financements du groupe. La refacturation à sa filiale de l'économie ou du coût lié à la couverture souscrite par Argan se fait de façon annuelle.

- Convention de cautionnement :

Argan peut se porter caution solidaire de sa filiale envers des organismes de crédit dans le cadre des contrats de prêts qu'ils accordent à cette filiale. En contrepartie, ARGAN facture à sa filiale une rémunération annuelle égale à 0,25% de l'encours du crédit cautionné. Cette redevance est facturée semestriellement à terme échu.

Le tableau figurant ci-après récapitule l'ensemble des conventions antérieures conclues avec la filiale IMMOCBI à des conditions normales, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice :

Contrat de gestion	Contrat de trésorerie	Contrat maîtrise ouvrage	Contrat assurance Totale	Contrat couverture Taux	Contrat cautionnement
31/05/2007	31/05/2007	01/07/2013	02/07/2008	01/07/2011	01/12/2013

9. Procédure judiciaire et arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

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.

10. Expertise

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2018, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

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 2018, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 1.385,6 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 Décembre 2018 (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 2018.

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 61 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 182 du document de référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 154 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 2017 incorporées par référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 178 du Document de Référence déposé auprès de

l'AMF le 26 avril 2018 sous le numéro D.18-0412 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 146 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation.

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 ».

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				TOTAL	
	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2017		2018	2017
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	Montant HT
Audit										
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	54.000 €		57.000 €		36.000 €		35.000 €		90.000 €	92.000 €
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
. Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes	2.000 €		37.000 €		2.000 €		11.000 €		4.000 €	48.000 €
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
Sous-total	56.000 €	67 %	94.000 €	67 %	38.000 €	33 %	46.000 €	33 %	94.000 €	140.000 €
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	56.000 €	60 %	94.000 €	67 %	38.000 €	40 %	46.000 €	33 %	94.000 €	140.000 €

11.3 Calendrier de communication financière

11.3.1 Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2018) : 3 avril 2018
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2018) : 2 juillet 2018
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2018) : 11 juillet 2018
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2018) : 1 octobre 2018
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T4 2018) : 2 janvier 2019
- Résultats annuels 2018 : 16 janvier 2019
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2019) : 1 avril 2019

11.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2018 :

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2019) : 1 juillet 2019
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2019) : 10 juillet 2019
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2019) : 1 octobre 2019

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 2018 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 (<http://www.argan.fr>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

12. Conseil de Surveillance

12.1 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Article L225-100 du Code du Commerce)

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 (tel que modifié), 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	15/01/2021	Président du Directoire et Directeur du Patrimoine	Néant	Co-Gérant SARL IMMO CBI (filiale)
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Frederic LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2021	Membre du Directoire et Directeur Développements	Néant	Néant
Jean-Claude LE LAN Junior	28/12/2009	15/01/2021	Membre du Directoire et Contrôleur de Gestion	Néant	Néant

➤ **Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance et aux membres du Directoire**

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres. Le Conseil de Surveillance estime que sa composition présente une diversité satisfaisante pour les raisons suivantes :

- avec deux femmes et quatre hommes au sein de son Conseil, la Société respecte les dispositions de l'article L. 225-69-1 du Code de commerce (issu de la loi n°2011-103 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle) ;
- le Conseil de Surveillance compte parmi ses membres l'actionnaire fondateur de la Société, quatre membres qualifiés d'indépendant selon les critères retenus par le Conseil (voir ci-après) et tous viennent d'horizons professionnels variés ;
- plusieurs tranches d'âge sont représentées au sein du Conseil.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes.

➤ **Membres indépendants**

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués", 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 que 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 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, NANTOUR et AVILOG.

➤ **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 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises, avec un taux de participation de 96%.

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 à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

➤ **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 d'euros en 2018 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 2018, 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 2018, dans les limites précisées ci-dessus.

➤ **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.middle-next.com.

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* ») :

<p>R1 - Cumul contrat de travail et mandat social</p> <p>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.</p>
<p>R10 – Durée des mandats des membres du Conseil</p> <p>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).</p>
<p>R12 – Mise en place de comités</p> <p>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.</p>
<p>R15 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil</p> <p>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.</p> <p>Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.</p>

- 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 2018 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 10 octobre 2017. 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 Versés Aux Mandataires Sociaux

Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération, ainsi que les rémunérations et avantage en nature des mandataires sociaux sont détaillés dans la Partie II 3.3. Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux.

12.1.3 Informations Complémentaires

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure en partie IV 4. Délégations de compétence en vigueur.

En 2018, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

- délégations octroyées par les Assemblées Générales Mixtes du 23 mars 2017 (14^{ème} résolution) et du 22 mars 2018 (16^{ème} résolution), relatives au rachat de ses actions par la Société,
- délégation octroyée par l'Assemblée Générale Mixte du 23 Mars 2017 (15^{ème} résolution) pour les besoins de 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 éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, tels que précisés à l'article L.225-37-5 du Code de commerce, sont inclus dans le rapport de gestion du Directoire auquel le présent rapport renvoie.

Votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

12.2 Réunions du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, les 16 Janvier, 10 Avril, 10 Juillet et 16 Octobre 2018, avec un taux de présence des administrateurs de 96 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

➤ Réunion du 16 Janvier 2018 :

- Approbation des comptes au 31 Décembre 2017
- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Déménagement du siège social au 21 rue Beffroy à Neuilly sur seine
- Projet de cession d'un portefeuille de 6 actifs

➤ Réunion du 10 Avril 2018 :

- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Actualisation du Plan directeur 2018/2019/2020
- Autorisations à donner dans le cadre du projet de développement de Fleury Mérogis
- Questions diverses

➤ Réunion du 10 Juillet 2018 :

- Approbation des comptes au 30 Juin 2018
- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Avant-projet du Plan directeur 2019 /2021
- Questions diverses

➤ Réunion du 16 Octobre 2018 :

- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Présentation de l'approche d'audit des commissaires aux comptes
- Avant-projet du Plan directeur 2019 /2021
- Mise à jour du Règlement Intérieur pour 2019
- Point marché
- Questions diverses

12.3 Contrôle interne et gestion des risques de la Société

12.3.1 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.

12.3.2 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'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,

- Le respect des lois et réglementations applicables,
- La préservation du patrimoine du Groupe,
- La prévention et la détection des fraudes.

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

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité 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.

12.3.3 Organisation du contrôle interne

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

1°) Mise en œuvre 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.

4°) Mise en œuvre d'un tableau de bord des Actionnaires

Il comprend :

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

5°) Mise en œuvre 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.

7°) Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

Nous avons contracté avec notre filiale une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant. Ceci nous permet d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan.

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

- une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable
- une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Notre organisation nous donne une très bonne visibilité à court et moyen terme de notre trésorerie. L'exécution de la plupart des opérations décrites ci-dessus fait l'objet d'un contrôle de premier niveau.

12.3.4 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.

➤ **Les risques juridiques :**

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.

12.3.5. 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.

12.3.6 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.

12.4 Dispositions diverses

12.4.1 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 (www.argan.fr).

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 des annexes I et XIX du Règlement (CER) n° 809/2004 de la Commission du 29 Avril 2004		
Réf.	Rubriques	Insertion dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, page 208
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.1., page 208
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.2, page 208
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, page 209
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 209
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 88
5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1 – Informations à caractère général -, page 191
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 191

	5.1.5 les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	
5.2	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 5.2.2 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) 5.2.3 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	5.2.1. : Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.1 Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé page 61, et sous-section 2.1.2 Compte rendu d'activité, page 62 5.2.2. : Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4 Evolution prévisible de la situation, et sous-section 2.1.3 Événements importants survenus depuis la clôture, page 63 5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 87
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 événements 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 93
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 60
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 60
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 60

	d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 - Principales filiales, page 70
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Section 6, page 31
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existante ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus	Partie I, Section 6, sous-section 6.1 – Les actifs, page 31
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	Partie I, Section 7 – Informations loi « Grenelle 2 », page 57
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2 – Résultats des activités, page 61
9.1	Situation financière	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1 et 2.2, pages 61 et 67
9.2	Résultat d'exploitation	Partie II, Section 2, sous-section 2.1 et 2.2, pages 61 et 67
9.2.1	Facteurs importants	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62
9.2.3	Toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 63
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 63
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau des flux de trésorerie consolidés, page 122
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Sans objet
10.5	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 87
11.	Recherche et développement, brevets et licences	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 67
12.	Information sur les tendances	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13
12.1	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	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 87
12.2	Toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou évènement	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13

	raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1 changement significatif de la situation financière ou commerciale, page 87
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 71 à 80
14.1	Nom, adresse professionnelle et fonctions dans la société émettrice des mandataires sociaux	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 71 et Sous-section 3.2.1, pages 74
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 71 et Sous-section 3.2.1, pages 74
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 81
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés 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 81 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, page 215
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 85
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, page 71
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 71 et Sous-section 3.2.1, page 74
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 71 et Sous-section 3.2.1, page 74
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 78
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 - Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, page 211
17.	Salariés	Partie II, Section 4, page 86
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.1, page 86
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 86
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 86
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 97
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 que le montant de la participation ainsi détenue,	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1 – Principaux actionnaires, page 97

	ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées	
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article Quorum-vote, page 195
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 96 Partie II, Section 5.2.1, Sous-section 5.2.1 Risques liés à l'organisation, page 88 Partie II, Section 3.2.1 Composition du Conseil de Surveillance – membres indépendants, page 74
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	Partie IV, Section 6 - Pacte d'actionnaires, page 205
19.	Opérations avec les apparentés	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page 188 Partie IV, Section 8 - Opérations avec des apparentés, page 205
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 119
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3- tableau 5 derniers exercices, page 190
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 119
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 154 et 181
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3 – Calendrier de communication financière, page 210
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes/informations historiques	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes versés, Page 98
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	Partie IV, Section 9 - Procédure judiciaire et arbitrage, page 206
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Sans objet
21.	Informations complémentaires	Partie IV, page 191
21.1	Capital social	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 195
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 195
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 195
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 97 et Sous-section 6.4, page 98
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription avec mention des conditions et des modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5	Information sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché (e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Non applicable
21.1.6	Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option et le détail de	Non applicable

	ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	
21.1.7	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 96
21.2	Acte constitutif et statut	Partie IV, Section 1.5 – Historique du capital de la Société, page 188 et Section 2 – Capital social et statuts, page 193
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1.1 – Statuts, objet social, page 193
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 71 à 74
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 197
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 197 Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 98
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 194
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 98
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 197
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 195
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 206
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.3 et 11.4, Page 211
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 – Principales filiales, page 70 Partie III, Section 1 – Comptes consolidés - Annexes aux comptes consolidés, Périmètre de consolidation, page 139
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 10, page 206

Tableau de concordance « Rapport financier annuel » / « Document de référence »

Informations requises par le rapport financier annuel	Document de référence	
Rubriques	Partie	Section/Paragraphe
1. Comptes annuels	III	Section 2, page 159
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 119
3. Rapport de gestion	II	Page 61
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de Commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 61 à 118
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	II	Section 6, Sous-section 6.5, page 98
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	IV	Section 4, page 199
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	IV	Section 11, Sous-section 11.1, page 208
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	III	Section 1, page 154 Section 2, page 182
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 11, Sous-section 11.2.2, page 210
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L 225-37 du Code de Commerce)	IV	Section 12.3, page 216

