



ARGAN

Société Anonyme au capital de 33.245.950 euros
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine
393 430 608 RCS Nanterre

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Le présent document d'enregistrement universel a été déposé le 13 septembre 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 du Parlement européen et du Conseil (le « **Règlement** »), sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

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

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

SOMMAIRE

1.	Documents incorporés par référence.....	4
1.1.	Document de Référence 2018.....	4
1.2.	Rapport Financier Semestriel d'Argan au 30 juin 2019.....	4
2.	Table de correspondance	4
3.	Séctions modifiées du Document de Référence afin de satisfaire les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué	4
3.1.	Facteurs de risque	4
3.1.1.	Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan.....	5
3.1.2.	Risques liés au niveau d'endettement d'Argan	6
3.1.3.	Risques liés au marché.....	8
3.1.4.	Risques liés à l'exploitation.....	9
3.1.5.	Risques liés aux actifs	12
3.2.	Stratégie d'Argan	13
3.3.	Faits exceptionnels et litiges	13
3.4.	Informations concernant Argan	13
3.4.1.	Code LEI d'Argan	14
3.4.2.	Site web d'Argan	14
4.	Sections mises à jour du Document de Référence.....	15
4.1.	Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019	15
4.1.1.	Communiqué de presse en date du 22 mai 2019	15
4.1.2.	Communiqué de presse en date du 11 juin 2019.....	15
4.1.3.	Communiqué de presse en date du 27 juin 2019.....	15
4.1.4.	Communiqué de presse en date du 1 ^{er} juillet 2019.....	15
4.1.5.	Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019	15
4.1.6.	Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019	15
4.1.7.	Communiqué de presse en date du 17 juillet 2019	15
4.1.8.	Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m ² de plateformes logistiques premium.....	16
4.2.	Capital social et principaux actionnaires.....	16
4.2.1.	Modification du capital social	17
4.2.2.	Actionnariat d'Argan	18
4.2.3.	Opérations afférentes aux titres d'Argan	19
4.3.	Nouvelle filiale d'Argan et organigramme	19
4.4.	Salariés.....	21
4.5.	Informations financières – Rapport Financier Semestriel.....	21
4.6.	Patrimoine	22
4.6.1.	Les actifs au 30 juin 2019.....	22

4.6.2.	Présentation chronologique des immeubles	27
4.7.	Expertises immobilières	28
5.	Personnes responsables – Accès à l’information financière.....	35
5.1.	Personne responsable du Document d’Enregistrement Universel.....	35
5.2.	Attestation du responsable du Document d’Enregistrement Universel	35
6.	Documents disponibles.....	35
	Annexe 1 –.....	36
	Table de correspondance	36
	Annexe 2 –.....	60
	Communiqués de presse d’Argan depuis le 24 avril 2019	60
1.	Communiqué de presse en date du 22 mai 2019	60
2.	Communiqué de presse en date du 11 juin 2019	62
3.	Communiqué de presse en date du 27 juin 2019	64
4.	Communiqué de presse en date du 1 ^{er} juillet 2019	73
5.	Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019	75
6.	Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019	78
7.	Communiqué de presse en date du 17 juillet 2019	82

1. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

1.1. DOCUMENT DE REFERENCE 2018

Le Document d'Enregistrement Universel incorpore par référence le document de référence d'Argan déposé auprès de l'AMF le 24 avril 2019 sous le numéro D.19-0377 (le « **Document de Référence** »), sous réserve des sections modifiées, complétées ou remplacées figurant à la section 3 du présent Document d'Enregistrement Universel et à l'exception des sections suivantes du Document de Référence conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 (le « **Règlement Délégué** ») :

- la section 3 « *Chiffres-clés financiers 2018* » de la partie I du Document de Référence ; et
- la section 2.2.4 « *Activités en matière de recherche et développement* » de la partie II du Document de Référence.

Le Document de Référence inclut notamment les comptes annuels et les comptes consolidés d'Argan pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les rapports correspondants des commissaires aux comptes.

Les comptes consolidés d'Argan pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement dans le document de référence n° D.18-0412 déposé le 26 avril 2018 et dans le document de référence n° D. 17-0348 déposé le 7 avril 2017, sont incorporés par référence dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 avril 2019.

1.2. RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL D'ARGAN AU 30 JUIN 2019

Le présent Document d'Enregistrement Universel incorpore par référence le rapport financier semestriel d'Argan au 30 juin 2019 (le « **Rapport Financier Semestriel** »), disponible sur le site internet d'Argan (www.argan.fr) sous la rubrique « Espace Investisseurs » - « Infos réglementées » - « Documentation financière - 2019 ».

2. TABLE DE CORRESPONDANCE

Une table de correspondance reprenant les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué et renvoyant aux sections et pages du Document de Référence et, le cas échéant, du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques, est insérée à l'annexe 1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3. SECTIONS MODIFIEES DU DOCUMENT DE REFERENCE AFIN DE SATISFAIRE LES ANNEXES 1 ET 2 DU REGLEMENT DELEGUE

La présente section du Document d'Enregistrement Universel inclut les sections modifiées du Document de Référence afin de satisfaire les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué.

3.1. FACTEURS DE RISQUE

La section 5.2.1 « *Risques liés à la Société* » et la section 5.2.2 « *Risques liés à l'activité de la Société* » figurant respectivement à la page 88 et 91 de la partie II du Document de Référence sont modifiées et remplacées par les éléments suivants :

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

Argan a procédé à une revue des risques les plus importants, compte tenu de la probabilité de leur survenance, qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Argan considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent Document d'Enregistrement Universel. Les risques sont classés par grande catégorie. Au sein de chaque catégorie, les facteurs de risque sont classés par ordre d'importance (les facteurs de risque les plus importants sont mentionnés en premier lieu).

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

3.1.1. Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan

3.1.1.1. Risques liés au contrôle d'Argan

M. Jean-Claude Le Lan et sa famille devraient demeurer l'actionnaire de contrôle d'Argan (voir la section 4.2.2 « *Actionnariat d'Argan* » du présent Document d'Enregistrement Universel).

En conséquence, M. Jean-Claude Le Lan et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur Argan et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire.

M. Jean-Claude Le Lan et sa famille ont donc une influence significative sur 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 d'Argan.

Argan est contrôlée par M. Jean-Claude Le Lan et sa famille. Toutefois, Argan estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait notamment de la présence de membres indépendants dans la composition du Conseil de Surveillance.

3.1.1.2. 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 d'Argan, et en particulier celle du Président du Directoire, M. Ronan Le Lan ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, M. 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 cette éventualité, Argan a structuré l'organisation d'Argan et étoffé son équipe dirigeante.

3.1.1.3. Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action Argan

Les actions d'Argan sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. A titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan au cours du premier semestre 2019 a été de 3.600 (source : Euronext).

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

3.1.2. Risques liés au niveau d'endettement d'Argan

3.1.2.1. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

Argan 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, Argan a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 30 juin 2019 à environ 9 % de sa dette totale.

La ventilation de la dette entre taux fixe-variable et variable couvert au 30 juin 2019, ainsi qu'une analyse de sensibilité au risque de taux, figurent aux rubriques 11 « *Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt* » et 18 « *Dettes financières* » des comptes consolidés semestriels.

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

3.1.2.2. Risques de liquidité

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

L'option pour le régime des SIIC impose à Argan de distribuer une part importante de ses profits.

Voir également la rubrique 6.26.3 « *Risques de liquidité et de crédit* » de l'annexe aux comptes consolidés pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 incluse dans le Rapport Financier Semestriel.

Argan 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 30/06/2019 :

Au 30 juin 2019, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction) s'élevait à 445 M€ pour les emprunts hypothécaires et à 251 M€ pour les crédits baux, soit un total de 696 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 155 M€ et les emprunts bancaires autres d'un montant de 15 M€, la dette totale s'élève à 866 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	11 052			11 052
CHAPONNAY (69)	déc-2013	mai-2024	11 722		11 722	
CREUZIER LE NEUF (03)	juil-2017	juil-2024	6 338		6 338	
FLEVY (57)	déc-2013	mai-2024	8 188		8 188	
POINCY (77)	janv-2007	janv-2022	9 218			9 218
BRIE COMTE ROBERT (77)	juil-2016	juil-2026	2 924		2 924	
TOURNAN EN BRIE (77) - CBI	janv-2010	janv-2025	7 628			7 628
TOURNAN EN BRIE (77)	déc-2013	mai-2024	1 355		1 355	
POINCY (77)	déc-2013	mai-2024	6 185		6 185	
GONESSE (95)	déc-2013	mai-2024	12 370		12 370	
ROYE (80) - CBI	juin-2010	juin-2025	12 120			12 120
ROISSY EN BRIE (77) - CBI	oct-2009	oct-2024	7 167			7 167
FERRIERES (77)	janv-2013	oct-2026	13 085			13 085
ST QUENTIN FALLAVIER (38) -CBI	avr-2010	avr-2025	13 090		13 090	
CHATRES (77)	juil-2017	juil-2024	28 561			28 561
COUDRAY MONTCEAUX(91) BatA-CBI	juil-2010	juil-2025	29 029			29 029
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	3 507			3 507
BONNEUIL (94)	avr-2011	avr-2026	3 672			3 672
CHANTELOUP EN BRIE (77)	juil-2017	juil-2024	5 584			5 584
TRAPPES (78)	juil-2017	juil-2024	15 499			15 499
WISSOUS (91)	janv-2013	oct-2027	5 356			5 356
AMBLAINVILLE (60) - CBI	mai-2012	mai-2027	13 960			13 960
LONGUEIL (60) FM - CBI	nov-2011	oct-2026	27 356			27 356
FAUVERNEY DIJON (21) - CBI	nov-2011	oct-2023	16 018		2 630	13 388
TRAPPES (78) Terrain	mai-2013	avr-2020	936			936
TRAPPES (78) bâtiment	oct-2016	avr-2031	3 217			3 217
CERGY (95)	juil-2016	avr-2028	9 755			9 755
FERRIERES (77) - CBI et Avt	sept-2012	sept-2027	11 666			11 666
ROUVIGNIES (59)	avr-2014	oct-2027	23 954		2 331	21 624
MITRY MORY (77) - CBI	juil-2012	juil-2024	6 655		6 655	
WISSOUS (91) - CBI et Avt	sept-2012	oct-2027	12 764			12 764
COUDRAY (91) Bat B - CBI	mars-2013	mars-2028	31 182		25 804	5 377
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	juil-2017	juil-2024	11 722		11 722	
VILLE VERMOIS (54) (NANCY) - CBI	janv-2015	déc-2023	3 530		3 530	
SAINT AIGNAN (44) (NANTES)	déc-2014	oct-2029	5 105			5 105
BRUGUIERES (31) (TOULOUSE)	déc-2014	oct-2029	4 959			4 959
BRUGES (33)	juil-2017	juil-2024	5 446		5 446	
TRAPPES (78)	oct-2016	avr-2031	6 673			6 673
TRAPPES (78) Extension	janv-2019	janv-2034	5 317			5 317
BEAULIEU (49) - CBI	déc-2015	déc-2030	8 384		4 269	4 115
CERGY (95)	oct-2016	oct-2032	7 588			7 588
CERGY (95)	avr-2018	oct-2031	6 238			6 238
VALENTON (94)	déc-2016	janv-2032	7 353		7 353	
ATHIS MONS (91)	oct-2017	oct-2032	8 726		8 726	
LOGNES (77) -CBI	déc-2016	déc-2031	15 396		15 396	
STRASBOURG (67)	juin-2018	juin-2033	14 068	14 068		
SAUVIAN (34)	juin-2017	juin-2032	17 158		11 003	6 155
MEUNG / LOIRE (45)	avr-2019	janv-2034	5 908			5 908
LE CELLIER NANTES (44)	juin-2018	juin-2033	4 133	4 133		
LIMEIL BREVANNES (94)	avr-2018	avr-2030	15 998	15 998		
ST SULPICE TOULOUSE	juin-2018	juin-2033	4 112	4 112		
GUIPAVAS (29)- CBI	janv-2014	sept-2025	2 577		2 577	
LOMME (59)- CBI	mai-2012	mai-2027	4 476		4 476	
SUCY EN BRIE (94) - CBI et Avt	août-2013	août-2028	9 482		9 482	
LA FARLEDE (83) - CBI	avr-2013	avr-2025	4 384		4 384	
CHANCEAUX TOURS (37)- CBI	déc-2009	déc-2024	3 154		3 154	
WISSOUS (91)	juin-2018	juin-2033	51 896		42 088	9 808
NEUILLY 21 BEFFROY	mai-2019	avr-2034	10 900		10 770	130
CESTAS (33)	juil-2019	juil-2033	10 000	10 000		
PUSIGNAN (21,5 M€ dont 3,3 M€ restant à décaisser)	janv-2020	oct-2034	21 500	21 500		
FLEURY M (44 M€ dont 16 M€ restant à décaisser)	oct-2019	avr-2031	44 000	44 000		
LA CRECHE	avr-2020	janv-2035	5 027	5 027		
ARGAN BNP	nov-2016	nov-2023	6 429		6 429	
ARGAN BPI	déc-2014	déc-2021	1 000	1 000		
ARGAN CA 33m€	juil-2017	juil-2024	7 000			7 000
ARGAN 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 160 M€	oct-2016	oct-2023			136 375	-136 375
Tunnel 1 juillet 2016 macro 41 M€	oct-2016	oct-2023			118 586	-118 586
Autres instruments de couverture					12 031	-12 031
TOTAL (en K€)			865 773	281 266	510 961	73 545
			100%	32%	59%	8%

Les différentes conventions de crédit signées par Argan et ses filiales au 30 juin 2019 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 la section 5 « *Nantissements – Hypothèques* » de la partie IV du Document de Référence).

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

Au 30 juin 2019, les financements assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine d'Argan inférieur à 70%, représentent 11% de la totalité des financements contractés. Les emprunts obligataires sont également assortis de ce même respect de ratio de LTV et représentant 18% de la totalité des financements contractés.

Pour mémoire, la LTV d'Argan s'élève à 51,3% au 30 juin 2019.

3.1.3. Risques liés au marché

3.1.3.1. Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. Argan 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. Il est précisé qu'au 30 juin 2019, aucune provision n'a été constituée par Argan pour créance douteuse ou dépréciation au titre des créances clients.

L'évolution de la situation économique a également un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers d'Argan. Cependant, au 30 juin 2019, Argan a mis en œuvre dans 34% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

Par ailleurs, Argan est exposée aux variations du marché de l'immobilier logistique, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Argan, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

3.1.3.2. Risques liés à la disponibilité des financements

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

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

3.1.3.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel

Argan est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence (voir la section 5.2.4 du Document de Référence pour une présentation des principaux concurrents d'Argan).

Dans le cadre de son activité patrimoniale, Argan 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 qu'Argan s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une croissance du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, Argan 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.

3.1.4. Risques liés à l'exploitation

3.1.4.1. Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

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

Argan ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et qu'Argan soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants.

Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, Argan estime pouvoir faire face à de telles éventualités. Il est précisé qu'au 30 juin 2019, le taux d'occupation est de 100% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,7 ans comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	39%
De 3 à 6 ans	37%
Moins de 3 ans	24%

3.1.4.2. Risques liés aux autorisations préfectorales d'exploiter

La majorité des plateformes logistiques d'Argan (dès lors que la quantité de marchandise stockée combustible dépasse 500 tonnes) nécessite une Autorisation préfectorale d'exploiter (voir la section 5.4.2 « *Réglementation relative à la réglementation ICPE* » de la partie I du Document de Référence). Ces autorisations, qui comportent des prescriptions relatives à l'agencement de l'immeuble concerné, sont portées par les locataires exploitants sauf dans le cas de sites multi-locataires pour lesquels 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 supervisée par Argan.

Durant la phase d'exploitation, Argan exige contractuellement et veille au respect des autorisations

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

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

3.1.4.3. Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie

Au 30 juin 2019, le patrimoine d'Argan comprend 61 immeubles, loués à un total de 45 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'Argan représentent 58% des loyers annualisés 2019 répartis sur 27 sites.

Locataires	%	Nombre de sites loués
Décathlon	8	3
FM Logistic	8	2
Géodis	7	7
Casino	7	2
Carrefour	6	2
Auchan	5	3
L'Oréal	5	4
Castorama	5	1
Samada	4	1
SNCF	3	2
TOTAL	58	27

Le portefeuille de clients d'Argan 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.

Au 30 juin 2019, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,7% de la masse des loyers annuels d'Argan. Argan 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.

Il est par ailleurs rappelé que le 10 juillet 2019, Argan a annoncé la signature d'un accord ferme avec Carrefour et des investisseurs institutionnels de premier plan pour l'acquisition de la société SCI Cargo Property Assets. Cette société détient un portefeuille d'entrepôts logistiques tous loués à des entités du groupe Carrefour et valorisés conventionnellement à 900 millions d'euros (hors droits). À compter de la réalisation de cette opération prévue le 15 octobre 2019, le montant du loyer du portefeuille immobilier loué par le groupe Carrefour auprès d'Argan représenterait 36% du montant total des loyers annuels d'Argan (voir également la section 4.1.8 du Document d'Enregistrement Universel).

3.1.4.4. Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine d'Argan

Les actifs d'Argan sont essentiellement constitués de plateformes logistiques premium. Argan pourrait notamment faire face à un manque de disponibilité de l'offre ou à la concurrence d'autres acteurs sur ce secteur.

Par ailleurs, certains actifs immobiliers d'Argan sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France, le Rhône-Alpes / Bourgogne, les Hauts de France ou encore le Centre et l'Orléanais (voir la section 6.1.1 « *Analyse du Patrimoine* » de la partie I du Document de Référence).

Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance. La baisse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier d'un meilleur rapport qualité/prix. Cette situation pourrait également rendre plus difficile la relocation d'un actif immobilier ou un arbitrage dans des conditions satisfaisante.

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

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

3.1.4.5. Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants

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

Au 30 juin 2019, 65% 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.

3.1.5. Risques liés aux actifs

3.1.5.1. Risques liés à la stratégie d'acquisition

Dans le cadre de son développement, Argan 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 d'Argan, (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 d'Argan.

3.1.5.2. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'Argan 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 Argan au 30 juin 2019. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine (hors réserves foncières) s'élève à 1.630,7 M€ hors droits, soit 1.718,6 M€ droits compris.

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, Argan, 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 Argan par référence à la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

Argan ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénale. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénale peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. Argan estime être peu impactée par ce phénomène car, au 30 juin 2019, seulement 29% des financements contractés sont assortis d'une obligation de covenant de LTV sur le patrimoine d'Argan, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

Le marché des entrepôts a surperformé au cours des six premiers mois de l'année 2019 par rapport à la moyenne des 10 dernières années, et reste porteur grâce à des rendements attractifs. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif poursuivent leur compression, entraînant une forte variation de juste valeur positive des immeubles de placement (voir la rubrique 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2019 pour une analyse de la sensibilité à la variation du taux de capitalisation moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine).

3.1.5.3. 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 d'Argan. Cependant, Argan respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime (voir la section 5.4.7 « *Réglementation relative au statut SIIC* » de la partie I du Document de Référence), et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire. Il est par ailleurs précisé que la réalisation du projet d'acquisition de la société SCI Cargo Property Assets visé à la section 4.1.8 du Document d'Enregistrement Universel ne remettrait pas en cause le statut SIIC d'Argan.

Voir également la rubrique 6.26.7 « *Risque lié au maintien du Régime SIIC* » de l'annexe aux comptes consolidés pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019 incluse dans le Rapport Financier Semestriel.

3.2. STRATEGIE D'ARGAN

La section 5.3 « *Stratégie du Groupe* » de la partie I du Document de Référence, la section 5.1.2 « *Stratégie d'investissement* » et la section 5.1.3 « *Développement* » de la partie II du Document de Référence sont modifiées et remplacées par la section suivante :

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, Argan compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires.

Ainsi, Argan entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes Premium, d'un montant d'environ 150 millions d'euros par an, et louées à des signatures solides, conserver son fonctionnement intégré et réactif et accélérer la croissance de son ANR tout en continuant à faire croître le dividende au même rythme que celui des résultats.

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

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre du plan triennal de développement initié en 2018 pour la période 2019 – 2021 dont Argan poursuit la mise en œuvre.

Argan a par ailleurs annoncé le 10 juillet 2019 avoir signé un accord ferme avec Carrefour et un groupe d'investisseurs institutionnels pour l'acquisition de la société Cargo, sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 millions d'euros hors droits (Voir section 4.1.8 « *Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques premium* » du présent Document d'Enregistrement Universel et le communiqué de presse y afférent du 10 juillet 2019 figurant au point 5 de l'annexe 2 du présent document).

Cette acquisition n'est toutefois pas de nature à remettre en cause la stratégie mise en œuvre par la société.

3.3. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

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

3.4. INFORMATIONS CONCERNANT ARGAN

La section 1 « *Informations à caractère général* » de la quatrième partie du Document de Référence est complétée par les mentions suivantes :

3.4.1. Code LEI d'Argan

Le code LEI d'Argan est : 529900FXM41XSCUSGH04

3.4.2. Site web d'Argan

Le site internet d'Argan est le suivant : www.argan.fr

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'Enregistrement Universel, les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document.

4. SECTIONS MISES A JOUR DU DOCUMENT DE REFERENCE

4.1. PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIVITE CONCERNANT ARGAN INTERVENUS DEPUIS LE 24 AVRIL 2019

Les principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019 sont décrits dans les communiqués de presse figurant à l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel dont la liste figure ci-dessous.

4.1.1. Communiqué de presse en date du 22 mai 2019

Argan a diffusé, le 22 mai 2019, un communiqué relatif à l'acquisition de la messagerie francilienne et le siège social français de DSV à Gennevilliers. Le contenu de ce communiqué figure au point 1 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.2. Communiqué de presse en date du 11 juin 2019

Argan a diffusé, le 11 juin 2019, un communiqué relatif à la livraison à Monoprix de sa nouvelle plateforme de e-commerce alimentaire au sud de Paris. Le contenu de ce communiqué figure au point 2 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.3. Communiqué de presse en date du 27 juin 2019

Argan a diffusé, le 27 juin 2019, un communiqué relatif à la livraison de la plus grande plateforme logistique d'Europe pour Conforama à Tournan-En-Brie (77). Le contenu de ce communiqué figure au point 3 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.4. Communiqué de presse en date du 1^{er} juillet 2019

Argan a diffusé, le 1^{er} juillet 2019, un communiqué relatif à ses revenus locatifs du 1^{er} semestre 2019. Le contenu de ce communiqué figure au point 4 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.5. Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019

Argan a diffusé, le 10 juillet 2019, un communiqué relatif à la signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques premium. Le contenu de ce communiqué figure au point 5 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.6. Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019

Argan a diffusé, le 10 juillet 2019, un communiqué relatif à ses résultats financiers du 1^{er} semestre 2019. Le contenu de ce communiqué figure au point 6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.7. Communiqué de presse en date du 17 juillet 2019

Argan a diffusé, le 17 juillet 2019, un communiqué relatif à la livraison d'un entrepôt de 33 600 m² près de Lyon pour Téréva. Le contenu de ce communiqué figure au point 7 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.1.8. Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques premium

Comme indiqué dans le communiqué de presse diffusé le 10 juillet 2019, Argan a conclu un accord ferme avec les associés de la SCI Cargo Property Assets (la « **SCI Cargo** ») pour l'acquisition de l'intégralité des parts sociales composant son capital social, en numéraire et par voie d'apport en nature, sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 millions d'euros hors droits (voir le point 5 de l'annexe 2 du présent Document d'Enregistrement Universel). Les principales caractéristiques et conséquences de cette opération sont présentées dans le document d'information (« Document E ») préparé par Argan pour les besoins de l'admission aux négociations des actions nouvelles devant être émises en rémunération de l'apport en nature. Il est par ailleurs précisé qu'une assemblée générale mixte des actionnaires a été convoquée par Argan pour le 15 octobre 2019 (publication au bulletin des annonces légales obligatoires n°107 en date du 6 septembre 2019) à l'effet de se prononcer notamment sur l'approbation de l'apport en nature, sa rémunération et sa réalisation ainsi que sur les modifications statutaires nécessaires pour mettre en œuvre les accords de gouvernance conclus à l'occasion de cette opération.

Avec cette opération, qui représente l'équivalent de 8 années de développement et une croissance de 60%, Argan changerait de dimension avec un patrimoine qui passerait de 1.740.000 m² (juin 2019) à 2.840.000 m², répartis sur 85 plateformes et d'un âge moyen de 7 années.

Comme indiqué dans le communiqué de presse diffusé le 10 juillet 2019, sur le plan stratégique, cette opération :

- permet l'acquisition d'un patrimoine constitué majoritairement d'actifs « Grade A » de dernière génération. Ces plateformes sont louées à Carrefour, acteur de tout premier plan de la distribution d'envergure mondiale, dans des bassins d'activité historiques et stratégiques pour le groupe, et
- consolide le positionnement d'Argan comme la foncière cotée de référence en France dédiée exclusivement aux plateformes logistiques premium, avec un patrimoine combiné de 2,6 milliards d'euros et des revenus locatifs (année pleine) d'environ 140 millions d'euros.

Post réalisation de l'opération d'ici la fin de l'année 2019, le ratio LTV d'Argan devrait rester inférieur à 60% (à taux de rendement retenu par les experts constant). Argan a pour objectif de ramener ce ratio sous 55% d'ici fin 2020 via notamment des arbitrages sélectifs d'actifs, tout en poursuivant la mise en œuvre de son pipeline de développement.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en cas d'approbation des résolutions concernées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 octobre 2019, la gouvernance d'Argan sera modifiée conformément aux accords conclus le 10 juillet 2019 et aux résolutions de l'assemblée générale mixte susmentionnée (voir section 2.6.1.3 du Document E).

4.2. CAPITAL SOCIAL ET PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

A la date de dépôt du Document d'Enregistrement Universel auprès de l'Autorité des Marchés financiers, le capital social d'Argan s'élève à 33.245.950 euros entièrement libéré, divisé en 16.622.975 actions d'une valeur nominale de 2 euros chacune.

4.2.1. Modification du capital social

Par une décision en date du 26 avril 2019, le Directoire d'Argan a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'Argan d'un montant de 490 684 euros résultant de la décision de l'Assemblée générale mixte du 21 mars 2019 de proposer aux actionnaires le paiement en actions d'un dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 1,35 euros net par action. A cette occasion, Argan a émis 245 342 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros.

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social d'Argan 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	387 764 €	2 €	6 613 315 €	193 882	16 377 633	32 755 266 €

	actions						
26/04/19	Augmentation de capital par paiement du dividende en actions	490 684 €	2 €	11.418.217	245 342	16 622 975	33 245 950 €

4.2.2. Actionnariat d'Argan

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires au 31 décembre 2017, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2019 :

Principaux actionnaires	31 Décembre 2017			31 décembre 2018			30 juin 2019		
	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 :	8.716.228	53,92 %	53,93 %	8.812.133	53,81 %	53,82 %	8.892.339	53,49 %	53,50%
Jean-Claude Le Lan	3.496.732	21,63 %	21,63 %	3.496.732	21,35 %	21,36 %	3.523.728	21,20%	21,20%
KERLAN SAS (*)	1.191.818	7,37%	7,37%	1.418.447	8,66%	8,66%	1.418.447	8,53%	8,53%
Jean-Claude Le Lan Junior	825.139	5,10 %	5,11 %	814.235	4,97 %	4,97 %	830.706	5,00%	5,00%
Nicolas Le Lan	898.724	5,56 %	5,56 %	815.604	4,98 %	4,98 %	815.604	4,91%	4,91%
Charline Le Lan	917.222	5,67 %	5,67 %	815.602	4,98 %	4,98 %	815.602	4,91%	4,91%
Ronan Le Lan	735.784	4,55%	4,55%	758.695	4,63%	4,63%	775.676	4,67%	4,67%
Véronique Le Lan Chaumet	584.762	3,62 %	3,62 %	626.771	3,83 %	3,83 %	643.270	3,87%	3,87%
Karine Weisse	66.047	0,41%	0,41%	66.047	0,40%	0,40%	69.306	0,42%	0,42%
Public	7.446.609	46,07 %	46,07 %	7.561.290	46,17 %	46,18 %	7.730.636	46,49 %	46,50%
Actions auto-détenues	1.319	0,01%	0,00%	4.210	0,03%	0,00%	2.062	0,01%	-
TOTAL	16.164.156	100,00%	100,00%	16.377.633	100,00%	100,00%	16.622.975	100%	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 figurent à la section 6 « *Pactes d'actionnaires* » de la partie IV du Document de Référence.

Dans le cadre de l'opération d'acquisition décrite à la section 4.1.8, la famille Le Lan¹, la société par actions simplifiée CRFP8² et la société anonyme Predica prévoyance dialogue du Crédit Agricole (Prédica)³, en

¹ Composée de M. Jean-Claude Le Lan, Mme Karine Weisse, M. Jean-Claude Le Lan (junior), M. Ronan Le Lan, Mme Véronique Le Lan, M. Nicolas Le Lan, Mme Charline Le Lan et la société Kerlan (Kerlan SAS, société contrôlée à 100% par M. Jean-Claude Le Lan)

² Contrôlée par Carrefour SA

³ Contrôlée par Crédit Agricole SA

présence d'Argan ont décidé de conclure un pacte d'actionnaires aux termes duquel elles n'entendent pas agir de concert.

Les principales stipulations de ce pacte d'actionnaires ont été publiées en date du 18 juillet 2019 par un avis de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° 219C1208 conformément à la réglementation applicable.

L'entrée en vigueur de ce pacte d'actionnaires est soumise à la condition suspensive de la réalisation de cette opération.

Au 30 juin 2019, Argan détenait 2 062 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 111k€.

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 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.

4.2.3. Opérations afférentes aux titres d'Argan

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidité, Argan a effectué du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2019	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	59	959
Février	101	301
Mars	379	1.009
Avril	508	318
Mai	1.408	1.791
Juin	305	530
Total	2.760	4.908

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

- 4.210 titres
- 73.920,53 €

A la date du 30 juin 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 2.062 titres
- 187.345,90 €

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 alinéa 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.

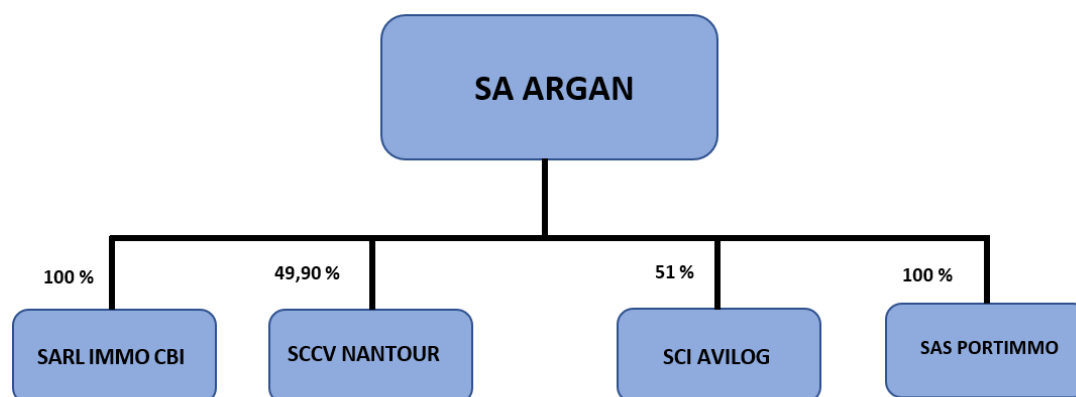
4.3. NOUVELLE FILIALE D'ARGAN ET ORGANIGRAMME

Le 14 mai 2019, Argan a acquis la totalité des titres de la société SAS Portimmo, qui détient une plateforme de messagerie de 8 200 m² louée à la société DSV ainsi qu'un immeuble de bureaux indépendant de 3 500m², siège social français de DSV ROAD et de DSV AIR AND SEA. Précédent propriétaire de l'actif, DSV s'est engagé sur un bail de 10 ans ferme.

Le patrimoine de la société SAS Portimmo sera absorbée par Argan à l'issue d'une procédure de fusion simplifiée, actuellement en cours, et qui devrait être définitivement réalisées avant le 31 décembre 2019.

NOUVELLE FILIALE	SAS PORTIMMO
Siège	21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine
Capital social	100 000 €
Capitaux propres	1.039.569
Pourcentage du capital social détenu par Argan	100 %
Valeur comptable des actions détenues	7.143.484
Montant des prêts et avances consentis	9.241.305
Chiffre d'affaires HT	880.497
Résultat du dernier exercice	306.998
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	-

Au 30 juin 2019, l'organigramme du groupe Argan est le suivant :



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

Au 30 juin 2019, le Groupe comprend Argan, les filiales IMMO CBI et PORTIMMO, qui sont entièrement contrôlées et les filiales NANTOUR, détenue à 49,90% et AVILOG, détenue à 51%.

Les cinq 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 société NANTOUR est mise en équivalence.

Au 30 juin 2019, les 60 immeubles construits sont détenus par Argan. A l'exception de la société SAS Portimmo, qui détient un immeuble, 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 24 salariés à temps plein au 30 juin 2019 qui assurent l'*asset management*, le *property* et la gestion locative du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition, d'arbitrage et de développement en compte propre avec le support de la direction administrative et financière et du service juridique.

4.4. SALARIES

Au 30 juin 2019, l'effectif total s'élève à 25 salariés (25 CDI), dont 22 cadres (4 femmes et 18 hommes) et 3 non cadres (1 femme et 2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 41 ans. Au 31 décembre 2018, l'effectif total s'élevait à 23 salariés (23 CDI).

24 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 Argan. 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 le premier semestre 2019, Argan a réalisé 3 embauches en contrat à durée indéterminée et constaté 1 départ. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail. Argan a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif (voir section 7.1 « *Informations sociales* » de la partie I du Document de Référence).

Argan 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 d'Argan ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier d'Argan.

4.5. INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Le Rapport Financier Semestriel incorporé par référence par le présent Document d'Enregistrement Universel inclut notamment les informations suivantes :

- les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 établis conformément aux normes IFRS ;
- le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle pour la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019 ; et
- le rapport semestriel d'activité du Directoire pour la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019.

A la connaissance d'Argan, à l'exception des informations figurant dans le présent Document d'Enregistrement Universel, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale

d'Argan n'est intervenu entre le 12 juillet 2019, date de publication du Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2019 et la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel.

4.6. PATRIMOINE

4.6.1. Les actifs au 30 juin 2019

Le patrimoine d'Argan s'établit à 1 740 000 m², composés de 50 plateformes logistiques et de 11 messageries, soit au total 61 immeubles.

Un tableau établi dans un ordre chronologique représentant la liste des immeubles détenus au 31 décembre 2018, ainsi que leurs localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, figure à la section 6.1 « *Les actifs au 31 décembre 2018* » de la partie I du Document de Référence.

Le tableau ci-dessous représente les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, établi dans un ordre chronologique sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 :

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Détention</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON DU 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	40 574	2 066	42 640
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
BONNEUIL SUR MARNE (94)16 Rte de Stains	CODP	48 991	19 776	560	20 336
CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre	PP	55 309	18 479	1 925	20 404
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	PP	115 325	49 834	2 384	52 218
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	BAC	49 147	21 085	1 475	22 560
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise	CBI	224 566	82 779	11 397	94 176
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	CBI	242 686	75 896	1 620	77 516
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	PP	19 900	4.269	399	4 668
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/B AC	57 832	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	CBI	152 868	74 325	3 641	77 966
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	PP	143 751	50 109	1 669	51 778
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	CBI	62 252	11 678	1 631	13 309
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport.	PP	51 366	9 187	2 453	11 640
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	PP	50 090	9 037	2 047	11 084
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	PP	42 169	10 485	2 602	13 087
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	PP	66 029	24 217	1 724	25 941
BEAULIEU (49) Anjou Actiparc du Layon	CBI	79 564	30 457	950	31 407
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
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	22 696	885	21 581
PUSIGNAN (69)		74 116	32 820	787	33 607
FLEURY (91)		125 673	63 938	2 062	66 000
GENNEVILLIERS (92)		74 116	8 227	3 560	11 787
TOTAL		4 543 923	1 631 918	107 963	1 739 881

Détention :

CODP = Convention d'Occupation du Domaine Public

BAC = Bail à Construction

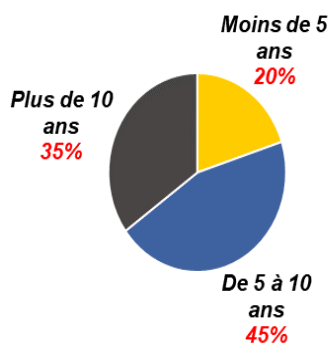
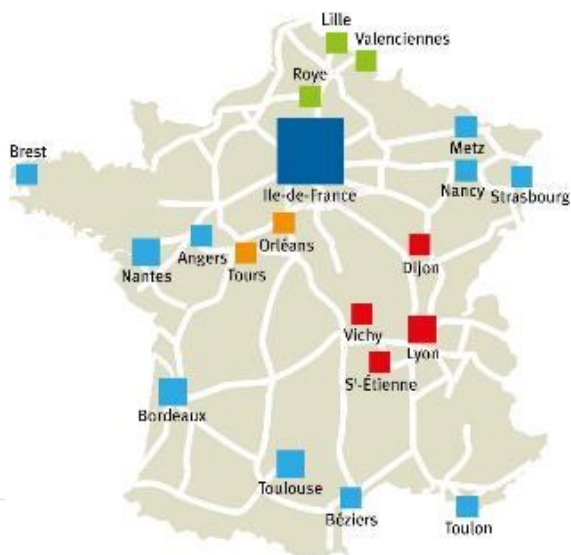
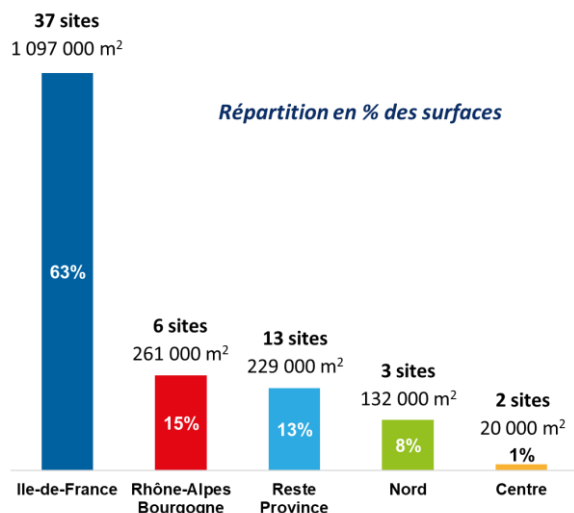
CBI = Crédit-Bail Immobilier

PP = Pleine Propriété

4.6.1.1. Analyse du patrimoine

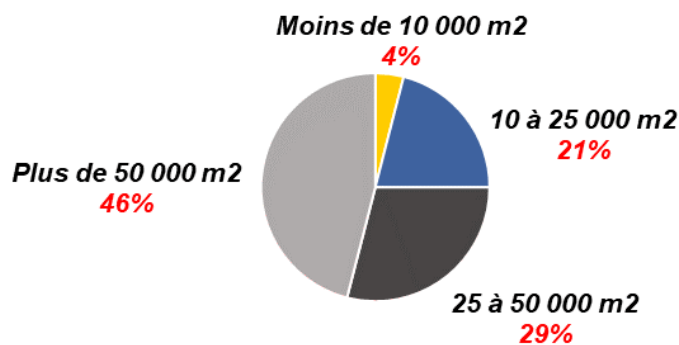
Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM.

63 % du patrimoine est situé en Ile de France :



L'âge moyen pondéré du portefeuille est de 8,9 ans.
65 % 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.



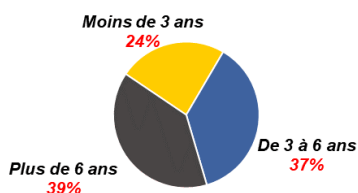
4.6.1.2. Les locataires

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



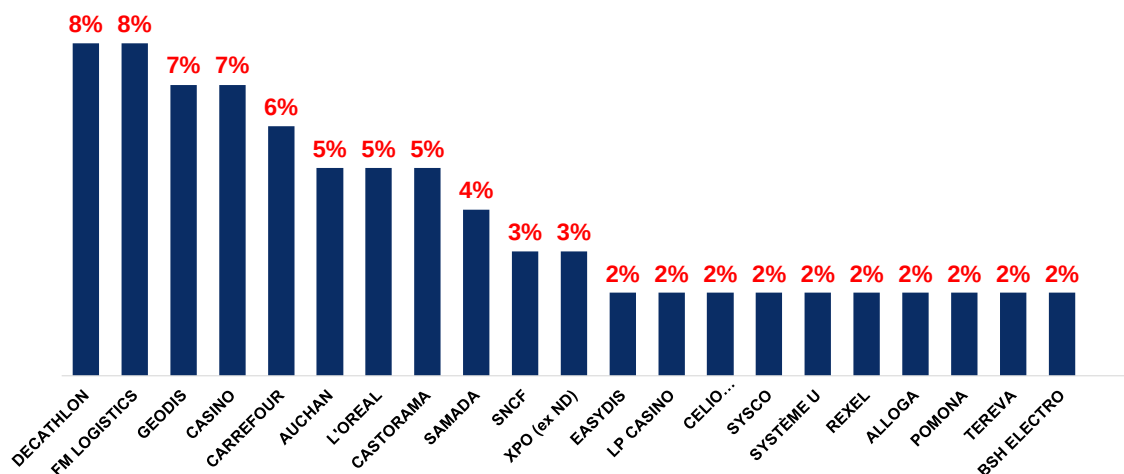
soit des chargeurs, industriels ou distributeurs pour 72% du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électoménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, Eram, L'Oréal, Rexel, SNCF, Sysco ;

soit des logisticiens, opérant la logistique des chargeurs, pour 28% du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, Daher, FM Logistic, Geodis, Kuehne & Nagel, Movianto, XPO Logistics

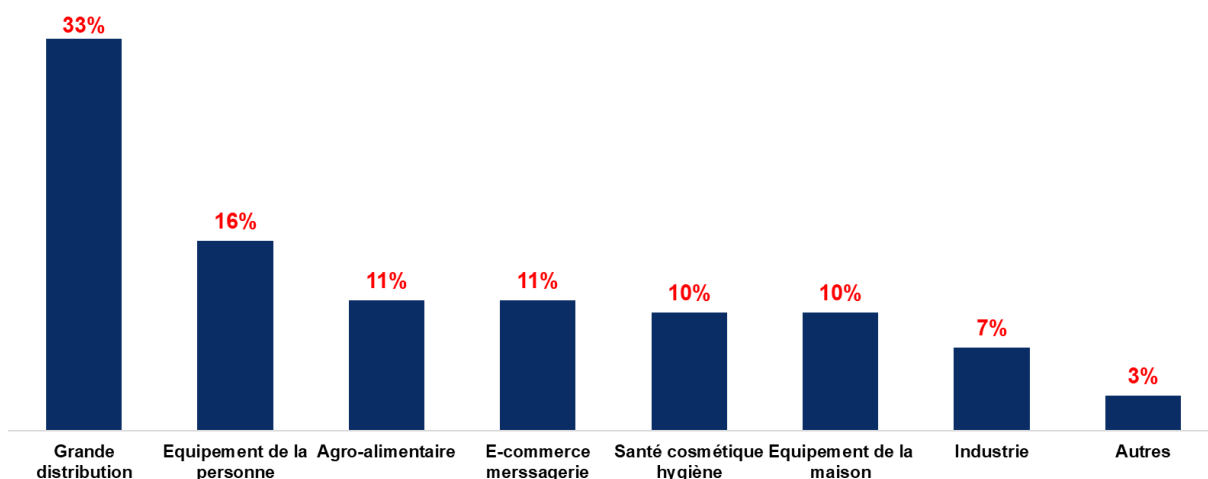


Le taux d'occupation est de 100 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,7 ans.

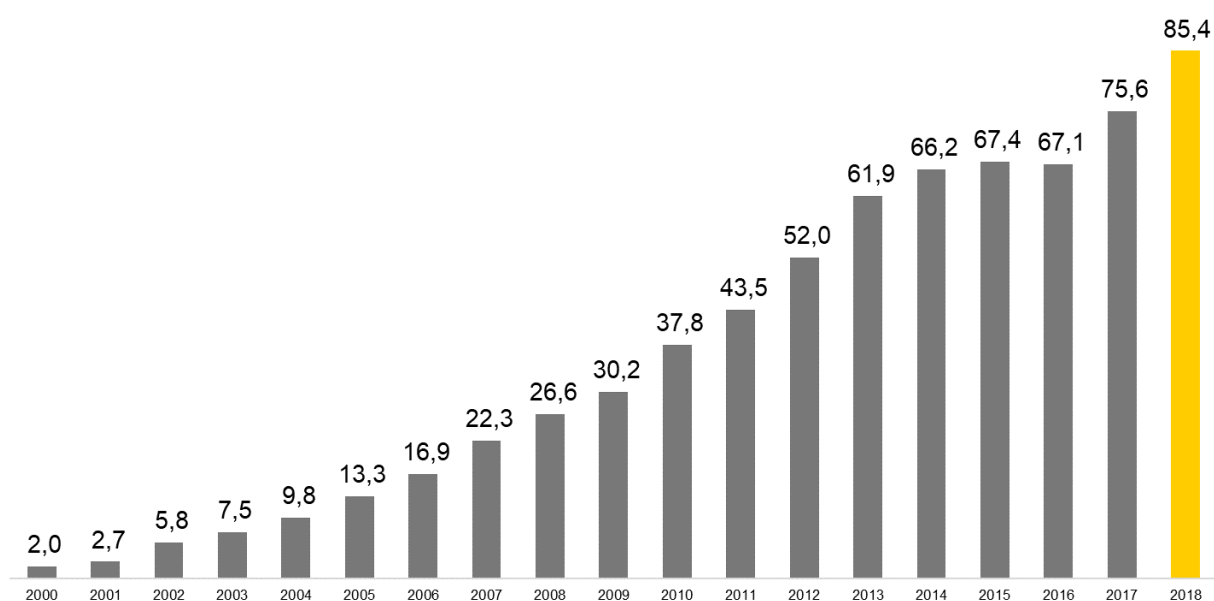
80% des revenus locatifs annualisés proviennent des 21 premiers locataires d'Argan, répartis sur 44 sites.



➤ 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 %.

4.6.2. Présentation chronologique des immeubles

Une présentation chronologique des principales caractéristiques des immeubles détenus par Argan au 31 décembre 2018 figure à la section 6.2 « *Présentation chronologique des immeubles* » de la partie I du Document de Référence.

La liste ci-dessous complète ladite section 6.2 en présentant les principales caractéristiques des immeubles acquis par Argan sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 :

- 1) GENNEVILLIERS (Port Autonome de Paris, 92)



Messagerie de 11 787 m² dont 3 560 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 116 m².

2) FLEURY MEROGIS (91)



Plateforme logistique de 66 000 m² dont 2 062 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 125 673 m².

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2910, 2925, 4320, 4331, 4510, 4511.

3) PUSIGNAN (Lyon 69)



Plateforme logistique de 33 607 m² dont 787 m² de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 116 m².

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

4.7. EXPERTISES IMMOBILIERES

Le portefeuille d'Argan est évalué chaque semestre par un expert indépendant.

Argan a mandaté pour le semestre du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Argan travaille depuis 2007 avec CBRE Valuation, qui opère régulièrement une rotation interne de ses équipes en charge de l'expertise du patrimoine d'Argan.

Les honoraires versés aux experts correspondent uniquement à la mission d'évaluation semestrielle du patrimoine. Ils sont basés sur des barèmes de coûts unitaires correspondant à des expertises avec visite ou

à des d'actualisation des valeurs. Aucun autre honoraire, hormis les honoraires relatifs aux évaluations, n'est versé aux experts.

Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de Février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I.

Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La méthodologie retenue est celle des Cash Flows Actualisés (ou Discounted Cash Flow), recoupée par la méthode dite de capitalisation des revenus. Cette méthode est privilégiée compte-tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart de actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, voir l'extrait du rapport d'expertise au 30 juin 2019 ci-dessous.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de juin 2019, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 1.631 M€ hors droits (1.719 M€ droits compris) pour le patrimoine livré au 30 juin 2019 (hors immeubles en cours de construction, hors immeubles sous promesse de vente et hors réserves foncières).

Extrait du Rapport d'expertise au 30 juin 2019 établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram, 75017 PARIS

Contexte

La société ARGAN SA a demandé à CBRE Valuation de procéder à l'étude de la juste valeur au 30 juin 2019, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 61 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province.

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

Pierrick ASTIER, Directeur, MRICS
Jordan FORESTIER, Analyste
Marie DUPRAT, Responsable adjoint Sud-Ouest
Edmond LOMBART, Analyste
Marjorie ASTRUC, Expert immobilier
Nathalie VIGUIER, Responsable Sud-Ouest
Rémi ABDALLAH, Expert immobilier
Nicolas DENIS, Expert Immobilier

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

➤ **Visite Expertise / Actualisation**

61 biens faisant l'objet soit :

- D'actualisations sans visites (50 actualisations d'ensembles immobiliers)
- D'actualisations avec visites (7 actualisations avec visites d'ensembles immobiliers),
- De 4 expertises immobilières détaillées.

➤ **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 30 juin 2019,
- Régime des droits à la date d'expertise en cas de revente,
- Copie des nouveaux baux et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

➤ Observations - Réserves

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

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

Cas particuliers : Ile de France

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

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

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

- Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc

affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

➤ **Format des Rapports**

Nous avons rédigé pour chaque immeuble, en accord avec les instructions de notre client, une fiche synthétique de 8 à 10 pages comportant l'adresse, une photo de l'immeuble et un plan de situation (pour les immeubles visités), la description succincte, la situation locative et juridique et l'évaluation des biens.

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

Méthodologie

➤ **Principes**

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

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

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

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

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

➤ **Méthodes**

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

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

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

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

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

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
 - Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
 - Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien... A noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.
- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10.
- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs. Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :
 - par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
 - par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

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

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

Evolution (classe Entrepôts))	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Moyen. annuelle sur 10 ans
-Loyers ICC	1,50%	1,75%	1,20%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,56%
-Loyers ILAT	1,70%	2,00%	1,60%	1,60%	1,75%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,81%
-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 classifions 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.

Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs composant le patrimoine de la société ARGAN composé de 61 actifs au **30 juin 2019** de :

<u>1.630.675.000 € HTVA et HFA</u>
ou
<u>1.718.569.000 € HTVA et FAI</u>

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun

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

Régime TVA :

1,80%

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

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

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

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

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

Anne DIGARD –
Président - CEO
CBRE Valuation

Etabli le 28 juin 2019

5. PERSONNES RESPONSABLES – ACCES A L'INFORMATION FINANCIERE

5.1. PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire d'Argan.

5.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire d'Argan.

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'AMF le 13 septembre 2019 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 et les états financiers consolidés d'Argan pour le semestre écoulé incorporés par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat d'Argan consolidé au 30 juin 2019, et que le rapport semestriel d'activité incorporé par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Les comptes et les états financiers consolidés d'Argan pour le semestre écoulé incorporés par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel ont fait l'objet d'un rapport d'examen limité des contrôleurs légaux qui contient les observations suivantes : « Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Première application de l'IFRS 16 "Contrats de location" » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés concernant l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16, d'application obligatoire au 1er janvier 2019. »

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire

6. DOCUMENTS DISPONIBLES

Pendant la durée de validité du présent Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site Internet de la société (www.argan.fr) :

- la dernière version à jour des statuts d'Argan ; et
- tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'Argan dont une partie est incluse dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

ANNEXE 1 –

TABLE DE CORRESPONDANCE

La présente table de correspondance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué et renvoie aux pages du Document de référence et, le cas échéant, du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
Annexe 1			
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS	N/A	Section 0 Personnes responsables – Accès à l'information financière – page 35
1.1	Personnes responsables du Document d'Enregistrement Universel	N/A	Section 5.1 Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel page 35
1.2	Attestation des responsables du Document d'Enregistrement Universel	N/A	Section 5.2 - Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel - page 35
1.3	Si une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le Document d'Enregistrement Universel, fournir son nom ; son adresse professionnelle; ses qualifications; le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le Document d'Enregistrement Universel avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du Document d'Enregistrement Universel aux fins du prospectus.	N/A	Section 4.7 Expertises immobilières – page 28

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	N/A	N/A
1.5	Fournir une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été approuvé par Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement ; b) Autorité des marchés financiers n'approuve ce Document d'Enregistrement Universel qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement ; c) cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du Document d'Enregistrement Universel.	N/A	N/A ⁴
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, page 209	N/A
2.1	Nom, adresse et appartenance à un organisme professionnel des contrôleurs légaux des comptes.	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, paragraphes 11.2.1 et 11.2.2, page 209	N/A
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	N/A	N/A
3.	FACTEURS DE RISQUE	N/A	Section 3.1 Facteurs de risque – page 4

⁴ Voir rubrique 1.5 de l'annexe 2 du Règlement Délégué ci-après reproduite

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée « facteurs de risque ». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du Document d'Enregistrement Universel.	N/A	Section 3.1 Facteurs de risque – page 4
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	Partie IV, Section 1 – Informations à caractère général -, page 191	Section 3.4 Informations concernant Argan – page 13
4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	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	N/A

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	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	Section 3.4.1 Code LEI d'Argan - page 14
4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	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	N/A
4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, 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) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	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	Section 3.4.2 Site web d'Argan – page 14

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
5.	APERÇU DES ACTIVITÉS	Partie I, Section 5 - Panorama des activités du groupe et des marchés, Sous-sections 5.1 à 5.3, page 12	Section 4.1 Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019, page 15
5.1	Principales activités	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	Section 4.1 Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019, page 15
5.1.1	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.	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	Section 4.1 Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019, page 15
5.1.2	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 été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	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 13	Section 4.1 Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019, page 15

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13	Section 4.1 Principaux éléments d'activité concernant Argan intervenus depuis le 24 avril 2019, page 15
5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2 Compte rendu d'activité et sous-section 2.1.3 Evénements importants survenus depuis la clôture du 31 Décembre 2018, pages 62 et 63 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 87	Section 4.1.8 Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m2 de plateformes logistiques premium – page 16
5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	N/A	Section 3.2 Stratégie d'Argan page 13
5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur 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.	N/A	N/A

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2.4 « les principaux concurrents » page 17	Section 3.1.3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel page 9
5.7	Investissements	Voir détails dans les rubriques 5.7.1 à 5.7.3 ci-dessous	Section 4.1.8 Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m2 de plateformes logistiques premium – page 16
5.7.1	Décrire les investissements importants (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 Universel.	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	N/A

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4 Evolution prévisible de la situation, et sous-section 2.1.3 Evénements importants survenus depuis la clôture, page 63 Pour les engagements fermes : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 87	Section 4.1.8 Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m2 de plateformes logistiques premium – page 16
5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.8 – Principales filiales, page 70 Partie III, Section 1 – Comptes consolidés - Annexes aux comptes consolidés, Périmètre de consolidation, page 139	N/A
5.7.4	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	N/A
6.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	N/A	Section 4.3 Nouvelle filiale d'Argan et organigramme page 19

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	N/A	Section 4.3 Nouvelle filiale d'Argan et organigramme page 19
6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	N/A	Section 4.3 Nouvelle filiale d'Argan et organigramme page 19
7.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	Partie II, Section 2 – Résultats des activités, page 61	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11
7.1	Situation financière	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1 et 2.2, pages 61 et 67	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129

Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le Document d'Enregistrement Universel et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1 et 2.2, pages 61 et 67	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 43
7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le Document d'Enregistrement Universel et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur: a) l'évolution future probable des activités de l'émetteur; b) ses activités en matière de recherche et de développement. Les exigences prévues au point 7.1 peuvent être satisfaites par l'inclusion du rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil ⁵	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4 Evolution prévisible de la situation, et sous-section, page 63 Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.4 – Activité en matière de recherche et développement, page 67 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 87	N/A

⁵ Directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises, modifiant la directive

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
7.2	Résultats d'exploitation	Partie II, Section 2, sous-section 2.1 et 2.2, pages 61 et 67	N/A
7.2.1	Facteurs importants.	Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62	N/A
7.2.2	Lorsque les informations financières historiques 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	N/A
8.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, page 63	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11
8.1	Fournir des 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	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11
8.2	Indiquer la source et le 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	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11
8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11

2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil (JO L 182 du 29.6.2013, p. 19).

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	N/A	N/A
8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	5.2.3. : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3 Développement, page 87	Section 4.1.8 Signature d'un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m2 de plateformes logistiques premium – page 16
9.	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	Partie I, Section 5, Sous-section 5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe, page 21 Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62	N/A
9.1	Description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mention de toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe, page 21 Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2 – Compte rendu d'activité, page 62	N/A
10.	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 13	N/A

Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du règlement délégué 2019/2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129			
Réf.	Rubriques	Section et page dans le Document de Référence	Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel
10.1	Description: a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du Document d'Enregistrement Universel; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du Document d'Enregistrement Universel, ou fournir une déclaration négative appropriée.	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	N/A
10.2	Toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	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	N/A
11.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	Non renseignée car N/A	Non renseignée car N/A

12.	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	N/A
12.1	Nom, l'adresse professionnelle et la fonction des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci: a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires. Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d). Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes: a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins; c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins; d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction 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.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 71 et Sous- section 3.2.1, page 74	N/A

	S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.		
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 71 et Sous-section 3.2.1, pages 74	N/A
13.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, pages 81 à 85	N/A
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d):		N/A
13.1	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 la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, pages 81 à 85 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, page 215	N/A
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3.4, page 85	N/A
14.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	Partie II, Section 3, page 71	N/A
	Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a):		
14.1	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	N/A
14.2	Des 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 au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 71 et Sous-section 3.2.1, page 74	N/A

14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant 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	N/A
14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1 - Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, page 211	N/A
14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	N/A	Section 4.1.8 – page 16
15.	SALARIES	Partie II, Section 4, page 86	N/A
15.1	Nombre de salariés et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site.	N/A	Section 4.4 Salariés – page 21
15.2	Participations et stock options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 86	N/A
15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, page 86	N/A
16.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 97	Section 4.2.2 Actionnariat d'Argan - page 18
16.1	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 devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du Document d'Enregistrement Universel. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	N/A	Section 4.2.2 Actionnariat d'Argan - page 18

16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article Quorum-vote, page 195	N/A
16.3	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 en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	Partie II, Section 3.2.1 Composition du Conseil de Surveillance – membres indépendants, page 74	Section 4.2.2 Actionnariat d'Argan - Page 18 Section 3.1.1.1 Risques liés au contrôle d'Argan - Page 5
16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	Partie IV, Section 6 - Pacte d'actionnaires, page 205	N/A
17.	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page 188 Partie IV, Section 8 - Opérations avec des apparentés, page 205	N/A
17.1	Le détail des transactions avec des parties liées qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil (2) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du Document d'Enregistrement Universel doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées : a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page 188 Partie IV, Section 8 - Opérations avec des apparentés, page 205	N/A

18.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	Partie III, Section 1 - Comptes consolidés, page 119	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – page 11
18.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3- tableau 5 derniers exercices, page 190	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – Page 11
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Partie III, Section 3- tableau 5 derniers exercices, page 190	N/A
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A	N/A
18.1.3	Normes comptables	Partie II, Section 2 - Sous-section 2.1.6 Comptes consolidés page 63 Partie III, Section 1 – Comptes consolidés – Titre VI Annexe aux comptes consolidés Période du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2018, page 127 Partie IV, Section 12.4, Sous-section 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) page 219	N/A
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A	N/A

18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 119	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – Page 11
18.1.6	États financiers consolidés	Partie III, Section 1- Comptes consolidés, page 119	N/A
18.1.7	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3 – Calendrier de communication financière, page 210	N/A
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – Page 11
18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le Document d'Enregistrement Universel. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le Document d'Enregistrement Universel doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilanciellles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.	N/A	Section 4.5 Informations financières – Rapport Financier Semestriel – Page 11

18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 154 et 181	N/A
18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil (3) et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil (4). Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du Document d'Enregistrement Universel, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 154 et 181	N/A
18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel ont été auditées par les contrôleurs légaux.	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 154 et 181	N/A
18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le Document d'Enregistrement Universel ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	Partie III, Sections 1 et 2 - Rapports des commissaires aux comptes, pages 154 et 181	N/A
18.4	Informations financières pro forma	N/A	N/A

18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	N/A	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes versés, Page 98	N/A
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes versés, Page 98	N/A
18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3 – dividendes versés, Page 98	N/A
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A	Section 3.3 Faits exceptionnels et litiges – Page 13
18.6.1	Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	N/A	Section 3.3 Faits exceptionnels et litiges – Page 13
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	N/A
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	N/A	N/A
19.	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	Partie IV, page 191	N/A

19.1	Capital social Informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent :	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 195	Section 4.2.1 Modification du capital social – Page 17
19.1.1	Montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions : a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	N/A	Section 0 Par ailleurs, il est rappelé qu'en cas d'approbation des résolutions concernées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 octobre 2019, la gouvernance d'Argan sera modifiée conformément aux accords conclus le 10 juillet 2019 et aux résolutions de l'assemblée générale mixte susmentionnée (voir section 2.6.1.3 du Document E). Capital social et principaux actionnaires – Page 17
19.1.2	Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	Partie IV, Sous-section 2.2 – Capital social, page 195	Section 4.2.1 Modification du capital social – Page 17
19.1.3	Nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	N/A	Section 4.2.1 Modification du capital social – Page 17
19.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	N/A	N/A
19.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	N/A	N/A

19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	N/A	N/A
19.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	N/A	Section 4.2.1 Modification du capital social – Page 17
19.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 1.5 – Historique du capital de la Société, page 191 et Section 2 – Capital social et statuts, page 193	N/A
19.2.1	Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; Objet social de l'émetteur et où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1.1 – Statuts, objet social, page 193	N/A
19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.3 – Droits et obligations attachées aux actions, page 197	N/A
19.2.3	Toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Partie II, Section 6.5 – informations diverses, page 98	N/A
20.	CONTRATS IMPORTANTS	N/A	N/A
20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du Document d'Enregistrement Universel, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du Document d'Enregistrement Universel.	N/A	N/A
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.3 et 11.4, Page 211	N/A

21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'Enregistrement Universel. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	N/A	Section 35 Documents disponibles – page 35
ANNEXE 2			
1.	INFORMATIONS À FOURNIR CONCERNANT L'ÉMETTEUR	Partie IV, Section 1 – Informations à caractère général -, page 191	
1.1	L'émetteur doit fournir les informations requises conformément aux obligations d'information applicables au Document d'Enregistrement Universel pour les titres de capital établies à l'annexe 1.		
1.2	Si le Document d'Enregistrement Universel a été approuvé, le point 1.5 de l'annexe 1 doit être complété par une déclaration indiquant que le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par des amendements, le cas échéant, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129. Si le Document d'Enregistrement Universel a été déposé et publié sans approbation préalable, le point 1.5, de l'annexe 1 est remplacé par une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des marchés Financiers ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	N/A	Encart figurant à la page 1 du présent Document d'Enregistrement Universel

ANNEXE 2 –
COMMUNIQUES DE PRESSE D'ARGAN DEPUIS LE 24 AVRIL 2019

1. Communiqué de presse en date du 22 mai 2019



Communiqué de presse – mercredi 22 mai 2019 – 17h45

ARGAN acquiert la messagerie francilienne et le siège social français de DSV à Gennevilliers

ARGAN annonce l'acquisition auprès de DSV d'une plateforme de messagerie de 8 200 m², située sur le Port de Gennevilliers (92). Ce bâtiment *Cross-Docking*, qui comporte 55 portes de quais, est en partie alimenté par voie fluviale avec des conteneurs en provenance du Havre (76).

Dans cette opération, ARGAN se porte également acquéreur d'un immeuble de bureaux indépendant de 3 500 m², siège social français de DSV ROAD et de DSV AIR AND SEA. Précédent propriétaire de l'actif, DSV s'est engagé sur un bail de 10 ans ferme.

D'origine danoise, DSV est le numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique. Avec des agences et des équipements dans plus de 80 pays dans le monde entier, DSV s'organise autour de trois pôles dont DSV ROAD, branche de référence pour les opérations de transport routier à l'échelle européenne.

Inauguré en décembre 2017, le site de Gennevilliers accueille 200 salariés sur les 900 de DSV présents en France.

Avec cette acquisition, ARGAN renforce sa présence en Île-de-France et poursuit son plan d'investissement sur un secteur premium, idéalement localisé à proximité immédiate de Paris (75), s'inscrivant pleinement dans la montée en puissance de la logistique urbaine.

JLL était conseil des deux parties dans cette opération.



Calendrier financier 2019 (*Diffusion du communiqué de presse après bourse*)

- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2019
- 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2018.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France.

La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

2. Communiqué de presse en date du 11 juin 2019



Communiqué de presse – mardi 11 juin 2019 – 17h45

ARGAN livre à MONOPRIX sa nouvelle plateforme de e-commerce alimentaire au sud de Paris

ARGAN, unique foncière française de développement et de location d'entrepôts logistiques PREMIUM, annonce la livraison à MONOPRIX d'un nouveau bâtiment à Fleury-Mérogis (91). D'une surface de 39 000 m² au sol, complétée d'une mezzanine de 26 000 m², l'actif sera loué au groupe CASINO pour une durée ferme de 12 ans.

Dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne MONOPRIX, cette plateforme logistique, connectée aux autoroutes A6 et A10 via la N104, desservira, dans un premier temps, le marché francilien, avant d'étendre sa zone d'influence aux régions du Nord de la France.

L'ensemble de l'assortiment alimentaire sera traité depuis cette plateforme avec 50% des surfaces à température ambiante, et 50% en froid positif (2-4 °C). L'entrepôt dispose également d'une cellule froid négatif (-25 °C) de 1 500 m².

Une technologie inédite en France

La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé révolutionnaire et inédit en France. Développée par le prestataire britannique OCADO, cette technologie, dont le groupe CASINO bénéficiera de l'exclusivité en France, est basée sur un système d'alvéoles sur lesquelles des robots circulant à 4 mètres par seconde peuvent préparer des commandes alimentaires de 50 articles en moins de 5 minutes.

Ce process a nécessité des aménagements particuliers notamment sur le renforcement du dallage, mais également un travail de concert entre les équipes d'ARGAN et du groupe CASINO au niveau des mezzanines, qui doivent respecter une planéité absolue afin que le système fonctionne.

L'entrepôt aux mille arbres

Une attention toute particulière a été portée à l'intégration paysagère de ce bâtiment situé à proximité d'une zone d'habitation. Ainsi, un millier d'arbres ont été plantés tout autour du site, notamment au niveau du parking qui pourra accueillir jusqu'à 500 véhicules légers et 250 camionnettes de livraison. Dans un souci de limitation de l'empreinte écologique de ce projet, le groupe CASINO déploiera depuis ce site une flotte de camionnettes de livraison propres, roulant au gaz naturel (GNV).

Une centrale photovoltaïque de 25 000 m² en toiture

Comme c'est désormais le cas sur l'ensemble des nouveaux développements ARGAN, une centrale photovoltaïque de 25 000 m² a été installée en toiture, destinée à l'autoconsommation de l'occupant. D'une puissance de 1 500 kWc, elle produira l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 645 foyers et permettra l'économie de 142 tonnes d'émission de CO² par an.

La construction de cet ensemble a été confiée au groupe GSE. Une réserve foncière permettra l'extension du site et d'accompagner la future montée en charge de l'exploitation.



Argan tous droits réservés

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2019
- 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts. Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2018.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France.

La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.

ARG
LISTED
EURONEXT



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux - Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

3. Communiqué de presse en date du 27 juin 2019

Conforama

ARGAN
Loueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

Gazeley
a GLP company

Dossier de Presse

**LIVRAISON DE LA PLUS GRANDE PLATEFORME LOGISTIQUE
D'EUROPE POUR CONFORAMA À TOURNAN-EN-BRIE (77)**



**Jeudi 27 juin
2019**

gazeley.com

LE PLUS GRAND BÂTIMENT D'EUROPE !

Gazeley et Argan annoncent la livraison de la troisième et dernière tranche de la plateforme logistique de 177 500 m² pour Conforama à Tournan-en-Brie en Seine-et-Marne. Les dimensions et les capacités hors normes de cet entrepôt, dont les travaux ont débuté en octobre 2017, en font le plus grand bâtiment logistique développé en Europe à ce jour. La plateforme couvre l'ensemble des besoins logistiques de l'enseigne d'ameublement sur la partie nord de l'hexagone tout en permettant une optimisation des délais de livraison des magasins et de l'activité e-commerce.



Fabrice Carvoni,
Directeur Général
Europe du Sud
de Gazeley



Nous sommes fiers d'avoir piloté le développement avec Argan du plus grand entrepôt logistique de France et même d'Europe, fiers d'avoir été choisis par Conforama et fiers de la confiance renouvelée du Groupe Steinhoff International pour lequel nous avons déjà développé des projets logistiques en Europe. Ce développement illustre notre capacité à créer des entrepôts logistiques de très grande taille et de haute qualité.





Au-delà de la performance immobilière - le développement du plus grand bâtiment logistique jamais édifié en France - je retiendrais de cette aventure la capacité qu'ont eu deux entreprises, potentiellement concurrentes, à unir leurs forces. Argan et Gazeley ont su faire preuve d'intelligence et de pragmatisme pour mener à bien ce projet d'une portée inédite. Chez Argan, nous sommes ouverts aux partenariats et au partage, à partir du moment où ils sont source de création de valeur.



Jean-Claude Le Lan,
Président Fondateur
d'Argan

Un partenariat opportun et atypique

Gazeley et Argan annonçaient en 2017 la signature d'un accord avec le groupe Steinhoff International - maison mère de Conforama - pour la construction d'une plateforme logistique de près de 180 000 m².

L'ambition du projet justifiait un développement en partenariat. Gazeley, l'un des plus importants investisseurs et développeurs d'entrepôts logistiques et de centres de distribution, et Argan, première foncière française spécialisée en développement

et location d'entrepôts premium, ont ainsi mis en commun leurs ressources foncières disponibles afin de proposer un site de qualité adapté à la taille exceptionnelle de ce projet : plus de 33 hectares à Tournan-en-Brie, en Seine-et-Marne.

Les deux développeurs ont mutualisé leurs savoir-faires et conçu de manière proactive un véritable projet logistique adapté et appelé à se pérenniser sur ce territoire de Seine-et-Marne.

Une localisation stratégique



La plateforme est située au sein de la Zone d'activités de la Terre Rouge sur la commune de Tournan-en-Brie, un secteur logistique dédié et reconnu. Le site bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur des grands axes routiers de l'Île-de-France : N4, A4, A5 et A6. L'entrepôt couvre l'ensemble des besoins logistiques de l'enseigne d'ameublement sur le Nord du pays.





Des capacités hors normes

La plateforme logistique représente une surface totale au sol de 177 500 m² pour une hauteur libre de 12 mètres. Elle est composée de 31 cellules permettant de stocker 270 000 palettes. Le bâtiment dispose également de 187 portes à quai.



Frédéric Larroumets,
Directeur Développement
d'Argan



Le partenariat atypique entre deux développeurs pure player en logistique, qui ont mis en commun

leur expertise, a permis le développement de ce projet complètement hors normes par sa taille, la qualité de ses équipements et de sa réalisation, ses innovations techniques et son approche environnementale. Avec son partenaire, Argan remercie Conforama et son actionnaire Steinhoff de les avoir choisi pour le développement clés en mains de cette plateforme optimisée pour leurs besoins logistiques en France.



Le bâtiment a été modélisé en fonction du process et du plan de rackage de l'utilisateur. Nous avons ainsi optimisé les volumes utilisables et réalisé 31 cellules permettant de stocker 3 palettes par m². Ce volume de 3 palettes par m² est trois fois plus important que la moyenne constatée habituellement dans notre métier.



Vincent Gourlin,
Directeur du Développement
de Gazeley

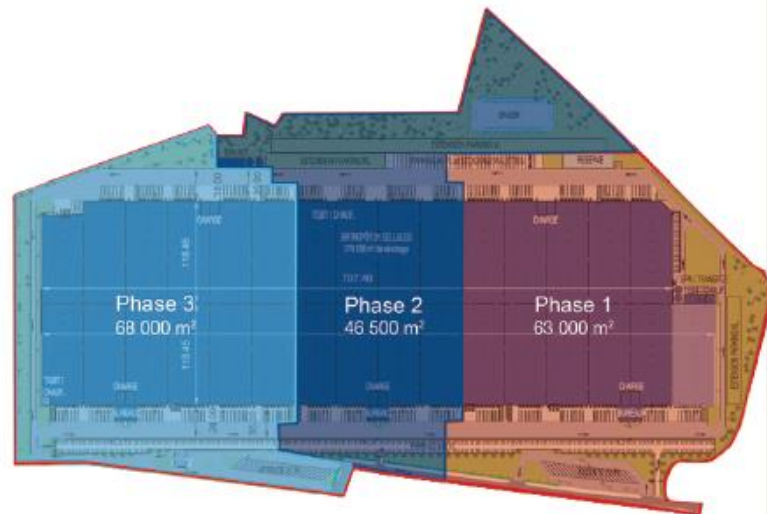
LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Foncier	33,3 hectares
Bâtiment	177 500 m ²
Structure	Poteaux béton et poutres lamellé collé
Hauteur libre	12 mètres
Nombre de cellules	31
Capacité de stockage	270 000 palettes
Portes à quai	187

Une livraison en trois phases

L'accord portait sur une vente en état futur d'achèvement (VEFA). La construction du bâtiment a été confiée au groupe IDEC avec la volonté de privilégier les entreprises locales. Les travaux ont débuté en octobre 2017 pour une livraison en trois étapes : 63 000 m² à l'été 2018, 46 500 m² début 2019 et enfin 68 000 m² au

printemps 2019. Chacune de ces trois phases était conçue comme un bâtiment indépendant, ce qui a permis à la fois une montée en charge progressive de l'activité logistique et une flexibilité d'exploitation par l'utilisation indépendante de chaque bâtiment. Une montée en puissance apte à accompagner le développement de l'activité.



8 | DOSSIER DE PRESSE - PLATEFORME LOGISTIQUE CONFORMA - JEUDI 12 JUIN 2019



Julien Millet,
Directeur Construction
de Gazeley

800 m de long sur 250 m de large, 31 cellules, 3 blocs de bureaux, ... les caractéristiques dimensionnelles hors normes de ce projet sont à mettre en perspective avec les délais impartis et une livraison en 3 phases. Malgré les intempéries subies lors de deux hivers consécutifs, les délais ont été tenus. Près de 180 000 m² - l'équivalent de 26 terrains de football - construit en un peu plus d'une année, ce projet conçu et réalisé en BIM est une réussite !





Une ambition environnementale élevée

Les équipes ont recherché les meilleures solutions permettant de réduire les coûts d'exploitation et les émissions de CO₂, de favoriser les économies d'énergie et d'eau ; tout a été fait pour minimiser l'impact du bâtiment sur son environnement. À l'image des végétaux de provenance locale, de

l'éclairage LED, de l'éco-pâturage mis en place avec une exploitation voisine ou encore la possibilité d'accueillir du photovoltaïque sur l'ensemble de la toiture. Ces caractéristiques environnementales élevées permettent de viser une certification BREEAM Excellent.



A²⁶



Nous sommes heureux d'avoir une nouvelle fois accompagné les équipes de Gazeley et d'Argan sur ce projet XXL, de la conception initiale jusqu'au permis de construire. De par sa taille exceptionnelle, ce bâtiment est une vitrine du building design de Gazeley en matière d'entrepôt logistique, un building design que nous avons contribué à mettre en place il y a quelques années avec le cabinet Gary Young. Je souhaite également souligner ici le travail important effectué sur l'intégration du bâtiment dans son environnement paysagé.



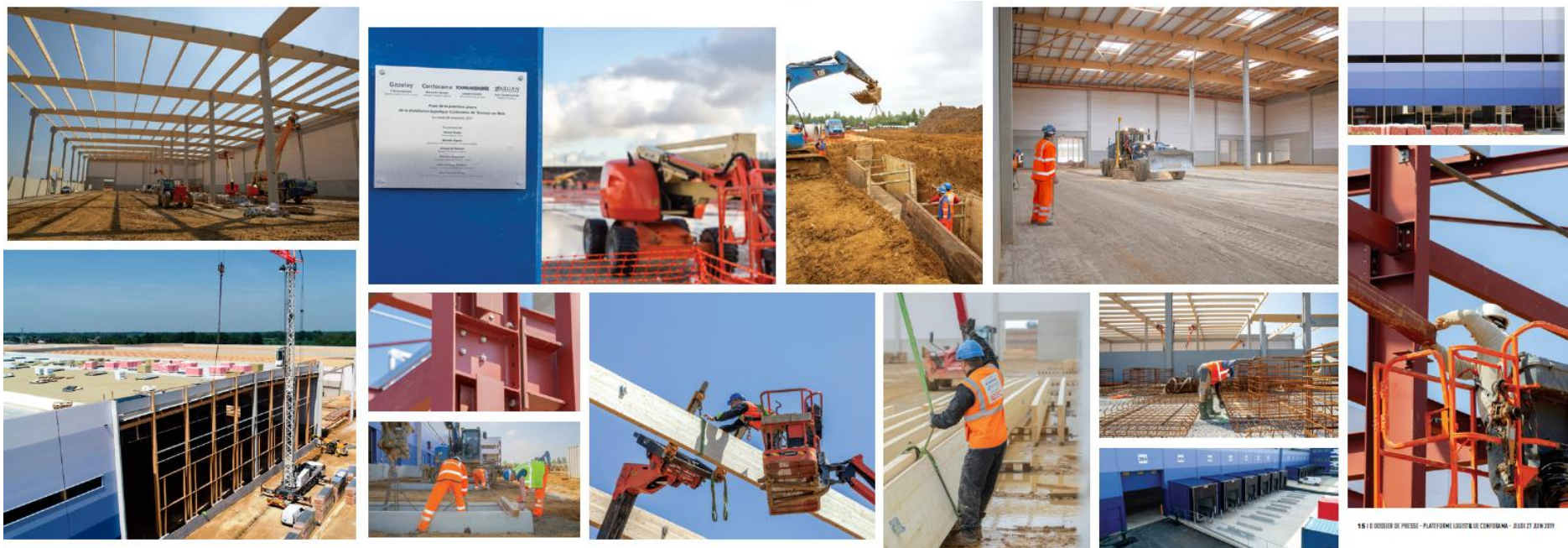
Philippe Gallois,
Président de l'agence
A26 Architectures

LES DATES CLÉS DU PROJET



LES PARTENAIRES

Développeurs : Argen et Gezeley
 Architecte : A26 Architectures
 Promoteur : Groupe IDEC
 AMO : Top Management
 AMO Environnement : Daüchez-Payet



À PROPOS

GAZELEY

Gazeley est l'un des principaux développeurs, investisseurs et gérants d'entrepôts logistiques et de parcs de distribution en Europe, avec un portefeuille de 1,7 million de m² concentrés sur les marchés logistiques stratégiques du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de la France, des Pays-Bas, de l'Espagne et de l'Italie. En plus de son portefeuille d'exploitation qui est loué à 98 % à des clients de premier plan comme Amazon, UPS ou Volkswagen, Gazeley dispose d'une banque foncière de premier ordre qui permet le développement de 1,5 million de m² supplémentaires. Gazeley est la plateforme européenne de GLP.

www.gazeley.com

GLP

GLP est le premier fournisseur mondial de solutions logistiques. Grâce à son réseau de biens répartis stratégiquement et à son écosystème de partenaires, GLP est en mesure de proposer d'importantes superficies et des solutions à la pointe de la technologie, synonymes de valeur ajoutée pour ses clients. GLP est l'un des plus grands gestionnaires de fonds immobiliers au monde, avec plus de 64 milliards de dollars US d'actifs sous gestion et un portefeuille mondial de 73 millions de m² répartis dans huit pays.

www.glp.com



ARGAN

Argan est l'unique foncière française de développement et location d'entrepôts premium, cotée sur Euronext Paris. Elle assure elle-même le développement et l'entretien de ses entrepôts. Partie d'une feuille blanche en 2000, son patrimoine est valorisé 1,4 milliards € à fin 2018 et représente une surface de plus de 1,6 million de m² répartis en une soixantaine d'entrepôts implantés sur la France entière et dans tous les formats, depuis les XXL de 100 000 m² aux plus petits de 10 000 m². Le portefeuille d'entrepôts est aujourd'hui loué à 100 % à des clients recouvrant un large spectre de tailles et d'activités avec de grandes multinationales telles que L'Oréal, DHL ou BMW mais également des ETI régionales. Argan est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (SINF0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.

www.argan.fr

A26

Née en 2012, l'agence A26 Architectures rassemble 182 collaborateurs dont 130 architectes et 18 ingénieurs, répartis à Paris, Lyon, Bordeaux, Rouen, Blois et Puges-sur-Arènes pour le Sud-Est. A26 propose des compétences au service de la qualité architecturale et urbaine des projets. L'ambition de A26 est de proposer aux donneurs d'ordres un panel étendu de compétences regroupées au sein d'une même entité : urbanisme, logement, santé, enseignement, immobilier d'entreprise et bâtiments tertiaires, logistique, équipements publics, hôtels et résidences, installations viticoles, commerces, architecture intérieure, space planning, etc... Le rachat des agences Daniel Nuret Architectes et DRD architecture a permis d'élargir le domaine des compétences d'A26 dans le secteur des Laboratoires, Recherche et Énergies et dans le secteur des centres aquatiques et casinos. Les associés de A26 partagent la même vision de leurs pratiques professionnelles et le même regard sur le monde qui les entoure.

www.a26.eu



4. Communiqué de presse en date du 1^{er} juillet 2019



Information financière trimestrielle - Lundi 1^{er} juillet 2019 - 17h45

Revenus locatifs du 1^{er} semestre 2019 en croissance de + 3% à 45 M€

Revenus locatifs (IFRS) au 30 juin 2019 (chiffres non audités)

M€	Exercice 2019	Exercice 2018	Evolution
1 ^{er} trimestre (janv.-mars)	21,7	21,7	ns
2 ^{ème} trimestre (avril-juin)	23,4	21,9	+ 7%
Total 1^{er} semestre	45,1	43,6	+ 3%

Revenus locatifs du 1^{er} semestre 2019 en hausse de + 3%

Au 2^{ème} trimestre 2019, ARGAN, foncière française spécialisée en développement et location d'entrepôts PREMIUM, enregistre des **revenus locatifs de 23,4 M€, en progression de + 7%** par rapport au 2^{ème} trimestre 2018.

Sur le semestre écoulé, les revenus locatifs atteignent ainsi 45,1 M€, en croissance de + 3% par rapport à la même période de l'exercice précédent, et en ligne avec l'objectif de croissance annuelle 2019 de + 6%, pour atteindre 90,5 M€.

Evénements significatifs du 1^{er} semestre 2019

Au cours du 1^{er} semestre 2019, ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations :

- En mai, acquisition d'une plateforme de messagerie de **8 200 m²** et d'un immeuble de bureaux indépendant de **3 500 m²**, situés à **Gennevilliers (92)** et **loués pour 10 ans fermes à DSV Road**, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique.
- En juin, livraison d'une plateforme de **65 000 m²** (incluant la mezzanine) **située à Fleury-Mérogis (91)**, **louée pour 12 ans fermes à Casino**, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.
- En juin, livraison d'une plateforme de **34 000 m²** **située à Pusignan, près de Lyon (69)**, **louée pour 9 ans fermes à Tereva**, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.

A l'issue de ces opérations, au 30 juin 2019, le patrimoine locatif de la foncière s'établit à 1 740 000 m² et le taux d'occupation se maintient à 100%.

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019



A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2018.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

5. Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019



Communiqué de presse – Mercredi 10 juillet 2019 – 18h15

ARGAN signe un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques Premium

Argan annonce la signature d'un accord ferme avec Carrefour et un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, pour l'acquisition de la société « Cargo », sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 millions d'euros hors droits.

PRESENTATION DU PORTEFEUILLE CARGO

Cargo détient un patrimoine de 22 plateformes logistiques premium en France, d'un âge moyen de 5 ans, représentant une surface d'environ 1 100 000 m², loués à Carrefour sur la base de baux d'une durée moyenne résiduelle ferme d'environ 6 ans (au 30 juin 2019). La majeure partie de ces entrepôts a été développée par Carrefour récemment dans le cadre de la refonte de son réseau logistique en France au service de tous ses formats de magasins. Le dernier entrepôt devrait être achevé au cours du quatrième trimestre 2019.

TERMES ET MODALITÉS D'EXÉCUTION DE L'OPERATION

L'opération sera réalisée au travers de l'acquisition par Argan de 100% du capital de la société SCI Cargo Property Assets (la « **SCI Cargo** », détentrice des actifs) auprès de Carrefour et des autres investisseurs mentionnés ci-dessus pour un montant total de 898 millions d'euros.

L'acquisition sera rémunérée par Argan en numéraire à hauteur de 619 millions d'euros et par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles Argan au prix d'émission unitaire de 50 € en faveur de certains associés de la SCI Cargo, à savoir Crédit Agricole Assurances via sa filiale assurance vie, Carrefour et Primonial Capimmo, dans le cadre d'un apport en nature. Cet apport est soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires d'Argan (l'« **Assemblée Générale des Actionnaires** »). Aux termes des accords conclus, le concert formé par la Famille Le Lan s'est engagé à voter en faveur de la réalisation de cet apport.

Argan a d'ores et déjà sécurisé le financement de la quote-part du prix d'acquisition devant être payé en numéraire à l'aide d'un crédit-relais bancaire d'un montant de 645 millions d'euros. A ce jour, Argan envisage de refinancer ce crédit via notamment des financements hypothécaires long-terme.



CONSÉQUENCES POUR ARGAN : UNE CROISSANCE DE 60%

Avec cette opération, qui représente l'équivalent de 8 années de développement et une croissance de son patrimoine de +60%, Argan change de dimension avec un patrimoine qui passera de 1 740 000 m² (juin 2019) à 2 840 000 m², répartis sur 85 plateformes d'un âge moyen de 7 années.

Sur le plan stratégique, cette opération :

- Permet l'acquisition d'un patrimoine constitué majoritairement d'actifs « *Grade A* » de dernière génération. Ces plateformes sont louées à Carrefour, acteur de tout premier plan de la distribution d'envergure mondiale, dans des bassins d'activité historiques et stratégiques pour le groupe, et
- Consolide le positionnement d'Argan comme la foncière cotée de référence en France dédiée exclusivement aux plateformes logistiques premium, avec un patrimoine combiné de 2,6 milliards d'euros et des revenus locatifs (année pleine) d'environ 140 millions d'euros.

Post réalisation de l'opération d'ici la fin de l'année 2019, le ratio LTV de la Société devrait rester inférieur à 60% (à taux de rendement retenu par les experts constant). Argan a pour objectif de ramener ce ratio sous 55% d'ici fin 2020 via notamment des arbitrages sélectifs d'actifs, tout en poursuivant la mise en œuvre de son pipeline de développement.

A l'issue de l'apport en nature susmentionné¹ :

- Crédit Agricole Assurances, Carrefour et Primonial Capimmo détiendront respectivement 16,77%, 5,21% et 3,19% du capital et des droits de vote d'Argan,
- la Famille Le Lan détiendra de concert 40,03% du capital et des droits de vote d'Argan, et
- le flottant sera de 34,80% du capital et des droits de vote d'Argan

Dans ce cadre, la Famille Le Lan, Crédit Agricole Assurances et Carrefour ont décidé de conclure un pacte d'actionnaires aux termes duquel elles n'entendent pas agir de concert. Ce pacte, qui entrera en vigueur sous la condition suspensive de la réalisation de l'Apport en Nature, a principalement pour objet de définir, une fois l'opération réalisée, la gouvernance d'Argan ainsi que les règles applicables aux transferts de titres détenus par les parties.

Le pacte prévoit notamment qu'à la date de réalisation de l'apport en nature, le conseil de surveillance d'Argan serait composé de huit membres dont quatre proposés par la Famille Le Lan, trois membres indépendants (au sens d'un code de gouvernement d'entreprise) et un membre représentant Crédit Agricole Assurances. Carrefour et Crédit Agricole Assurances pourraient également chacun proposer un censeur. Deux comités permanents du conseil de surveillance seraient constitués, à savoir un comité d'audit et un comité des nominations et rémunérations.

¹ En termes de dilution, un actionnaire qui détient 1% du capital social d'Argan à la date du présent communiqué détiendrait environ 0,75% après émission des 5.588.994 actions nouvelles Argan dans le cadre de la réalisation de l'apport (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant à la date des présentes le capital d'Argan, soit 16.622.975 actions).



En outre, le pacte prévoit notamment un droit de première offre mutuel entre les parties sous réserve d'exceptions usuelles.

Les principales stipulations du pacte d'actionnaires seront publiées par l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation applicable.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

La réalisation de l'opération est soumise à la condition suspensive de l'approbation de l'apport en nature par l'Assemblée Générale des Actionnaires, qu'Argan prévoit de convoquer pour le 15 octobre 2019. Un document E sera préparé par Argan, transmis à l'Autorité des marchés financiers et mis à disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale.

Argan tiendra le marché informé de l'avancée de l'exécution de l'opération.

Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance et fondateur, a déclaré :

« Cette opération constitue une opportunité unique d'acquisition d'un portefeuille d'entrepôts premium et récents, parfaitement homogène avec notre propre patrimoine et qui va doper notre croissance et améliorer nos résultats. Il s'agit d'un accord Franco-Français conclu entre deux acteurs majeurs dans leur secteur respectif, cela n'est pas fréquent et mérite d'être souligné. Cette opération, vraisemblablement la plus importante dans cette classe d'actifs jamais réalisée en France, constitue une étape dans la consolidation du secteur à laquelle nous allons participer. »

J.P. Morgan a agi en tant que conseil d'Argan pour le financement de l'opération.

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- ce jour 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,7 million de m² valorisés 1,7 milliard d'euros au 30 juin 2019.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier
Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr
www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse
Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

6. Communiqué de presse en date du 10 juillet 2019



Communiqué de presse – Mercredi 10 juillet 2019 – 18h15

Résultats du 1^{er} semestre 2019 en très forte progression sur toutes les lignes

Compte de résultat consolidé	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	Variation
Revenus locatifs	45,1 M€	43,6 M€	+ 3%
Résultat net	157,2 M€ 9,5 €/action	73,6 M€ 4,5 €/action	+ 114%
Résultat net récurrent	31,9 M€ 2,0 €/action	30,2 M€ 1,9 €/action	+ 6%
Informations Bilan	30 juin 2019	31 décembre 2018	Variation (6 mois)
ANR triple net EPRA */ action			
• Droits compris	53,4 €	44,8 €	+ 19%
• Hors droits	48,1 €	39,9 €	+ 21%
Valeur du patrimoine hors droits	1 640 M€	1 390 M€	+ 18%
Ratio d'endettement LTV	51%	56%	- 5 points
Taux d'occupation	100%	100%	ns

* ANR hors impact IFRS 16

Le 9 juillet 2019, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

Résultat net récurrent en hausse de + 6%

Tous les indicateurs sont en progression, et notamment le **résultat net récurrent qui progresse de + 6%, à 31,9 M€** au 30 juin 2019, représentant désormais **71% des revenus locatifs** contre 69% l'exercice précédent. Cette tendance devrait encore se poursuivre au cours du second semestre et des exercices suivants.

Patrimoine Premium expertisé à 1,64 Milliard € HD (1,73 Milliard € DC)

Au cours du 1^{er} semestre 2019, ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations :

- En mai, acquisition d'une plateforme de messagerie de **8 200 m²** et d'un immeuble de bureaux indépendant de **3 500 m²**, situés à **Gennevilliers (92)** et **loués pour 10 ans fermes à DSV Road**, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique.
- En juin, livraison d'une plateforme de **65 000 m²** (incluant la mezzanine) **située à Fleury-Mérogis (91)**, **louée pour 12 ans fermes à Casino**, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.
- En juin, livraison d'une plateforme de **34 000 m²** **située à Pusignan, près de Lyon (69)**, **louée pour 9 ans fermes à Tereva**, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.



Suite à ces opérations, le **patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 740 000 m² au 30 juin 2019**, comparé à 1 630 000 m² fin 2018. Sa **valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 9 M€) s'élève à 1 640 M€ hors droits (1 728 M€ droits compris)**.

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 1 631 M€ hors droits (1 719 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **5,90% hors droits** (5,60% droits compris) en baisse sensible par rapport aux 6,35% hors droits du 31 décembre 2018.

La **durée ferme résiduelle** moyenne des baux est en **légère hausse à 5,7 ans** contre 5,4 ans au 31 décembre 2018.

Le **taux d'occupation du patrimoine** se maintient à **100%** et l'âge moyen pondéré est de **8,9 ans**.

Baisse du ratio d'endettement à 51% et maintien du coût de la dette à 1,90%

La dette financière brute s'établit à 866 M€, incluant des prêts obligataires d'un montant de 155 M€. Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la **LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **baisse de 5 points à 51,3%**, contre 56% au 31 décembre 2018.

La dette se compose de 18% d'obligations à taux fixes, de 13% de prêts amortissables à taux fixes, de 60% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 9% de prêts amortissables à taux variables. Le **taux moyen de la dette au 30 juin 2019 se maintient à 1,90 %** et sa maturité est de **7,8 ans**.

Hausse de + 21% de l'ANR triple net EPRA/action : 48,1 € hors droits, 53,4 € droits compris

L'**ANR triple net EPRA hors droits hors impact IFRS 16 s'établit à 800 M€ au 30 juin 2019**, contre 653 M€ au 31 décembre 2018. L'**ANR hors droits par action progresse ainsi de + 21% à 48,1 € par action** contre 39,9 € par action au 31 décembre 2018. Cette hausse significative provient du résultat net (+2 €), de la variation de valeur du patrimoine (+7,7 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,6 €) et en actions (-0,6 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (-0,3 €).

La première application de l'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 a un impact négatif sur l'ANR de -3,2 M€, représentant une baisse de -0,20 € sur l'ANR hors droits par action, celui-ci s'établissant ainsi à 47,90 € au 30 juin 2019.

Accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques PREMIUM

ARGAN annonce la signature d'un accord ferme avec Carrefour et un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, pour l'acquisition de la société « Cargo » sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 M€ hors droits (voir communiqué de ce jour détaillant l'opération).

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019



A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext. Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,7 million de m² valorisés 1,7 milliard d'euros au 30 juin 2019.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com



Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2018 (6 mois)	31 décembre 2018 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Revenus locatifs	43,6	85,4	45,1
Produits et charges locatives			0
Autres produits et charges IFRS 16			1,2
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	39,7	77,9	40,3
Dont impact IFRS 16			0,4
Variation de juste valeur du patrimoine	39,9	81,2	127,7
Résultat des cessions	2,5	1,9	- 0,3
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	82,1	161,0	167,7
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,3	0,1
Coût de l'endettement financier brut	- 9,2	- 18,6	- 7,7
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16			- 0,7
Frais d'émission d'emprunt	- 0,5	- 0,9	- 0,3
Variation de juste valeur des couvertures de taux	- 1,2	- 2,1	- 0,9
Résultat avant impôts	71,4	139,7	158,2
Autres charges financières	- 0,5	- 1,3	- 2,1
Impôts	- 0,8	- 1,7	- 0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,5	7,8	1,4
Résultat net consolidé	73,6	144,5	157,2
Résultat dilué par action (€)	4,5	8,9	9,5

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2018 (6 mois)	31 décembre 2018 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Résultat net consolidé	73,6	144,5	157,2
Variation de juste valeur des couvertures de taux	1,2	2,1	0,9
Variation de juste valeur du patrimoine	- 39,9	- 81,2	- 127,7
Résultat des cessions	- 2,5	- 1,9	0,3
Autres charges financières	0,5	1,3	2,1
Impôts	0,8	1,7	0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 3,5	- 7,8	- 1,4
Impact IFRS 16			0,3
Résultat net récurrent	30,2	58,7	31,9
Résultat net récurrent par action (€)	1,9	3,6	2,0

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2018	30 juin 2019
ACTIF	1 532,5	1 809,1
Actifs non courants	1 472,9	1 670,9
Actifs non courants - droits d'utilisation IFRS 16	-	64,8
Actifs courants	59,6	73,4
Actifs destinés à être cédés	-	-
PASSIF	1 532,5	1 809,1
Capitaux propres	653,5	799,4
Capitaux propres – impact IFRS 16 1ère application	-	- 3,2
Passifs non courants	756,9	798,8
Passifs non courants – dettes de loyers IFRS 16	-	67,8
Passifs courants	122,1	145,9
Passifs courants – dettes de loyers IFRS 16	-	0,4
Passifs détenus en vue de la vente	-	-

7. Communiqué de presse en date du 17 juillet 2019



Communiqué de presse – mercredi 17 juillet 2019 – 17h45

ARGAN livre un entrepôt de 33 600 m² près de Lyon pour TÉRÉVA

ARGAN, foncière de développement et location d'entrepôts PREMIUM, annonce la livraison d'une nouvelle plateforme logistique de 33 600 m² sur la ZAC Syntex Parc à Pusignan dans l'Est lyonnais, après 10 mois de chantier. TÉRÉVA s'est engagé sur un bail d'une durée ferme de 10 ans.



Argan, tous droits réservés

TÉRÉVA, filiale du Groupe Martin Belaysoud est une entreprise en pleine croissance qui figure parmi les leaders français de la distribution professionnelle. Spécialisée dans les produits de second-œuvre technique du bâtiment, TERAVAL réalise un chiffre d'affaires annuel de 475 M€ auprès de 60 000 clients, et a désormais pris possession de ce nouvel outil qui lui permettra d'accompagner la progression de ses ventes, notamment via les canaux numériques.

TÉRÉVA s'efforce de mettre en place des outils performants, comme cette nouvelle plateforme de dernière génération, dans un souci permanent d'améliorer l'environnement de travail de ses collaborateurs, la qualité de service clients et son empreinte environnementale. TÉRÉVA va notamment équiper ce site d'un système de pilotage à valeur ajoutée avec un convoyeur à gare pour les produits mécanisables.

Un soin tout particulier a été apporté au volet environnemental sur ce projet certifié BREEAM « Good » en phase construction. Ainsi, une centrale photovoltaïque a été installée en toiture produisant une puissance annuelle de 110 kWc, le bâtiment est entièrement équipé en LED et des passages écologiques ont été prévus dans un souci de respect de la biodiversité locale.

Ce projet est le fruit d'un partenariat entre JMG PARTNERS, en charge du développement du site, et ARGAN qui lui en avait confié la réalisation par le biais d'un contrat de Promotion Immobilière.



Calendrier financier 2019 *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,7 million de m² valorisés 1,7 milliard d'euros au 30 juin 2019.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com