



CARREFOUR - Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



CARREFOUR - Aulnay-sous-Bois (93) - 60 000 m²



CARREFOUR - Allonnes (72) - 81 000 m²

The logo for ARGAN, featuring a stylized blue icon of a classical building facade with columns on the left, followed by the word "ARGAN" in a large, bold, blue serif font. A thick blue horizontal line runs beneath the text.

Assemblée Générale du
15 octobre 2019

Sommaire

- Introduction de la séance
- Présentation à l'Assemblée Générale de l'opération d'apport en nature de l'acquisition CARGO
 - *Présentation de l'opération CARGO*
 - *Termes et conditions de l'apport*
- Présentation à l'Assemblée Générale des Rapports des Commissaires aux Apports
 - *Sur la rémunération des apports*
 - *Sur la valeur des apports*
- Dialogue avec les actionnaires
- Vote des résolutions





CARREFOUR - Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



CARREFOUR - Aulnay-sous-Bois (93) - 60 000 m²



CARREFOUR - Allonnes (72) - 81 000 m²

ARGAN

Présentation de
l'opération CARGO

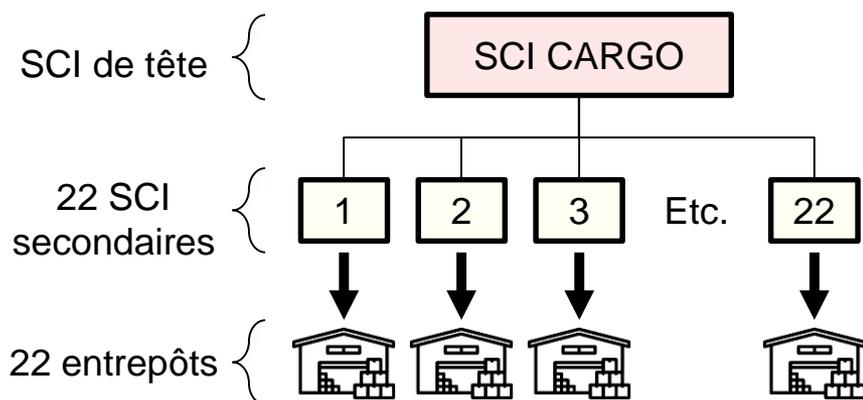
Exposé de l'acquisition

- **Acquisition** d'un portefeuille auprès de CARREFOUR de **22 entrepôts Premium** :
 - Surfaces : **1 100 000 m²**
 - Valeur : **900 M€** Hors Droits
 - Soit **950 M€** frais d'acquisition inclus
 - Locataire : CARREFOUR SUPPLY CHAIN
 - Durée résiduelle ferme : **6 ans**
 - Age moyen des entrepôts : **5 ans**
 - Localisation : France

- Méthode : acquisition de 100% des parts sociales de la SCI de tête :

- Via un **financement** :
 - Par un prêt relais (Bridge) de **645 M€**
 - Par des titres ARGAN valorisés à **280 M€**
 - Par un autofinancement de **25 M€** (couvrant une partie des frais d'acquisition)

STRUCTURE



- Via un **refinancement de 645 M€**, postérieurement au closing, par des prêts hypothécaires contractés auprès de nos prêteurs habituels

- Réalisation d'une **TUP** des SCI préalablement à la conclusion des prêts hypothécaires

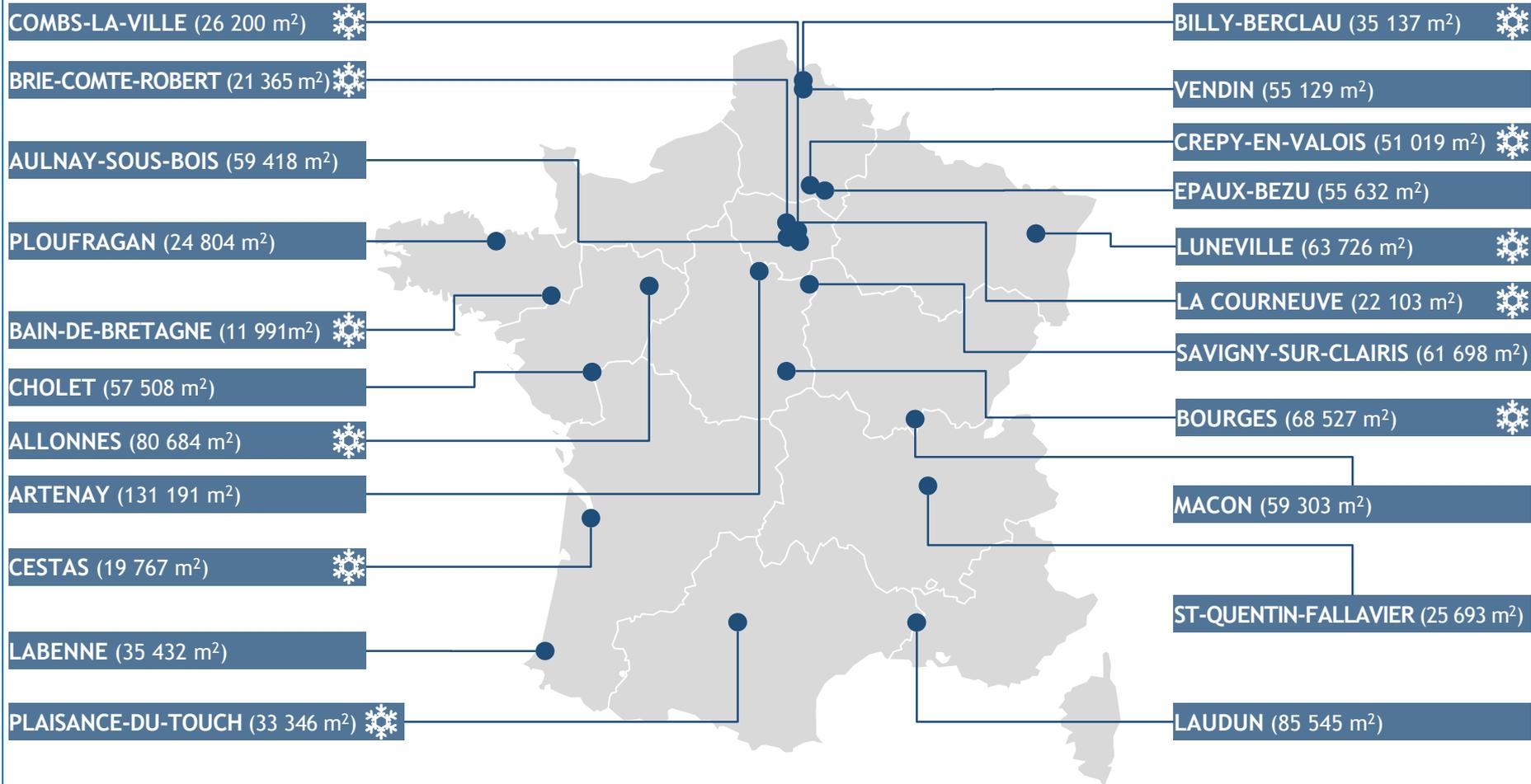
- Actifs détenus en direct par ARGAN
 - ↳ Garantie hypothécaire



Photographies de quelques sites



Le portefeuille CARGO - 22 entrepôts réparti en France totalisant environ 1 100 000 m²

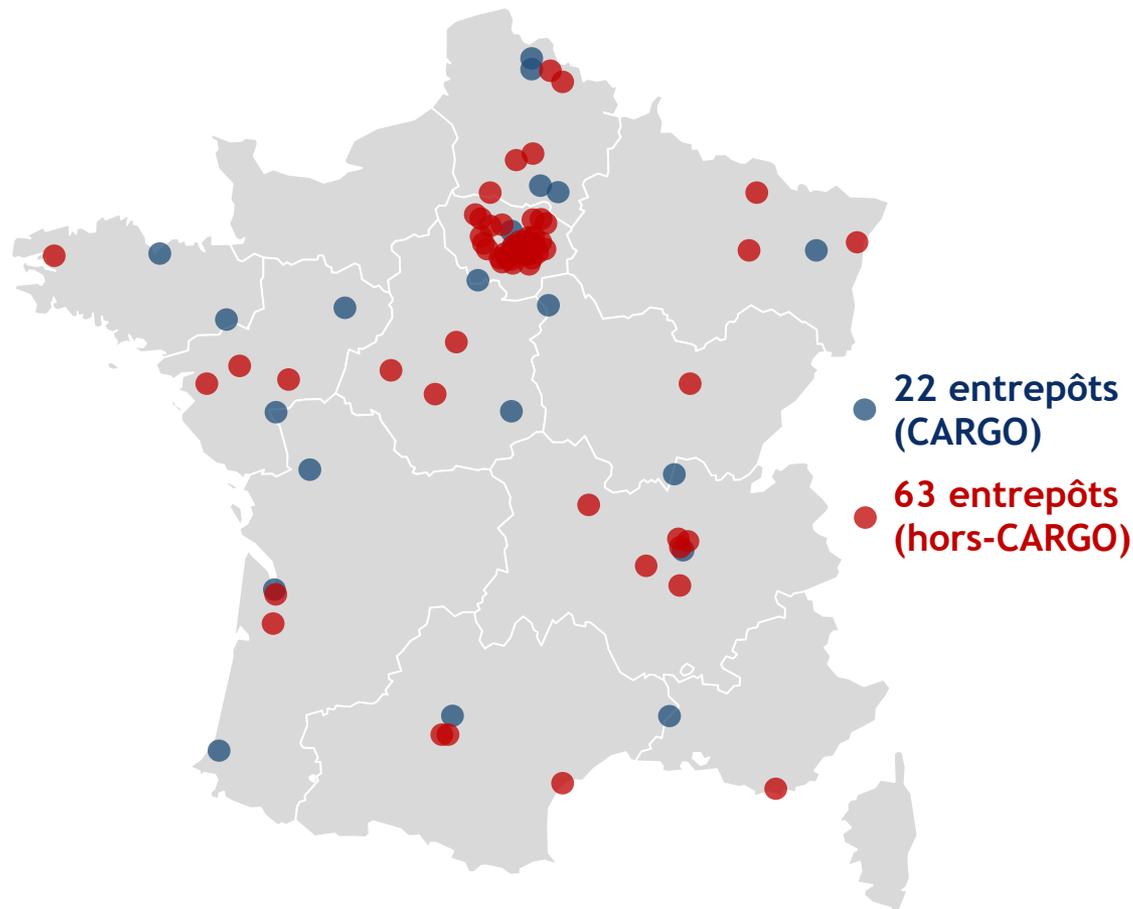


 Entrepôts réfrigérés



Le portefeuille ARGAN post-acquisition au 31/12/2019

➤ Un patrimoine de **2 850 000 m²** réparti en **85 plateformes** en France



Région	Nombre d'actifs	Surface en m ²
Ile De France	39	1 079 602
Hauts De France	9	466 393
Auvergne Rhone-Alpes	8	281 622
Centre Val De Loire	4	219 577
Occitanie	5	192 310
Pays De La Loire	5	188 520
Bourgogne Franche Comte	2	139 214
Grand Est	4	125 429
Nouvelle Aquitaine	5	109 572
Bretagne	3	41 435
PACA	1	5 837
Total général	85	2 849 511 m²



Conséquence pour ARGAN : une croissance du patrimoine de 60%

	30/06/2019	15/10/2019	Evolution	Commentaires :
Valorisation H.D. (€)	1,640 Md	2,600 Mds	+ 60%	Croissance de 60% correspondant à l'intégration du portefeuille CARGO dans le patrimoine ARGAN
Nombre d'entrepôts	61	83	+ 36%	22 entrepôts premium acquis
Age moyen des entrepôts	9 ans	7 ans		Diminution de l'âge moyen du patrimoine d'ARGAN grâce au portefeuille CARGO âgé de 5 ans en moyenne
Surface (m ²)	1,74 million	2,83 millions	+ 63%	Environ 1 100 000 m ² en plus correspondant à l'intégration du portefeuille CARGO dans le patrimoine ARGAN

NB : L'acquisition du portefeuille CARGO correspond à **8 années de développement**



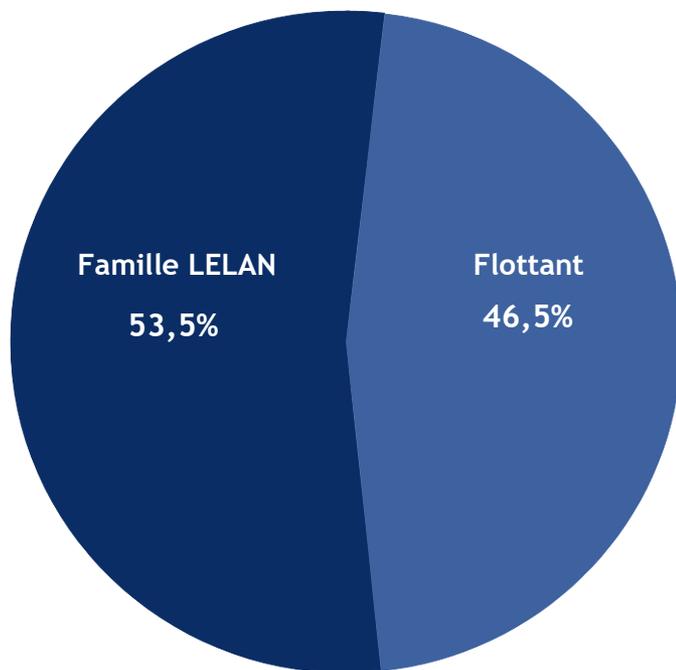
Impact pour les actionnaires

		Evolution du 30/06/2019 au 15/10/2019		
		30/06/2019 (annualisé)	CARGO Acquisition	15/10/2019 (annualisé)
REVENUS LOCATIFS	(EN M€)	95	45	140
FRAIS DE FONCTIONNEMENT et PROPERTY	(EN M€)	-8,0	-1,5	-9,5
INTERETS DE LA DETTE	(EN M€)	-18,0	-8,5	-26,5
RESULTAT RECURRENT	(EN M€)	69	35	104
RATIO RECURRENT / LOYERS		72,6%	78,0%	74,4%
TOTAL ACTION ARGAN		16 622 975	5 588 994	22 211 969
RESULTAT RECURRENT PAR ACTION		4,2	6,3	4,7

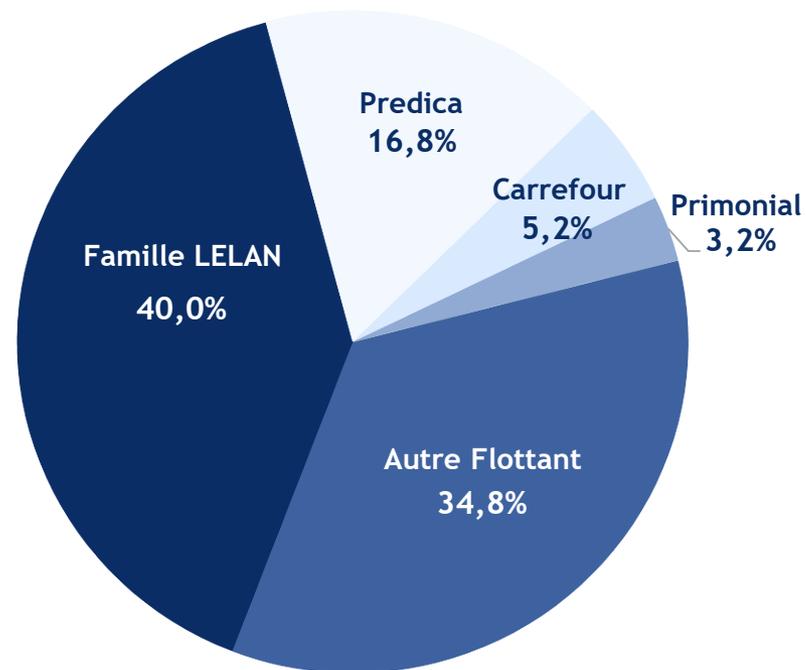


Evolution d'actionnariat d'ARGAN

Actionnariat d'ARGAN au 30/06/2019



Actionnariat d'ARGAN au 31/12/2019



Augmentation de la liquidité :

- Création de 5.588.994 actions nouvelles



Termes et conditions de l'apport

(partie du prix payée en action)

Sociétés apporteuses :

CRFP 8 (Carrefour), Predica et Primonial

Valeur de l'apport :

Les parties sont convenues d'évaluer l'apport à 280 M€ (précisément 279 449 725,04 €)

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

L'apport sera rémunéré par l'attribution aux sociétés CRFP 8, Predica et Primonial d'actions ordinaires nouvelles

L'opération générera une augmentation de capital d'un montant de 11.177.988 € et une prime d'apport d'un montant de 268.271.737 €

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

Société Apporteuses	Attribution d'action ordinaires nouvelles	Valeur nominale (2€/action)	Total (prix unitaire de 50 €/action) ⁽¹⁾
CRFP 8	1 156 211	2 312 422 €	57 810 550 €
PREDICA	3 725 106	7 450 212 €	186 255 300 €
PRIMONIAL	707 677	1 415 354 €	35 383 850 €
TOTAL	5 588 994	11 177 988 €	279 449 700 €

(1) : L'ANR au 30/06/2019 valait 48,1 €

Capital social après opération :

Le capital social d'Argan sera porté de 33.245.950 € à 44.423.938 €, divisé en 22.211.969 actions



Présentation des rapports des Commissaires aux apports

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

La rémunération proposée a été librement négociée entre parties indépendantes (ARGAN et les Apporteurs) à la suite d'un processus compétitif, et résulte de la comparaison de valeurs relatives jugées pertinentes, corroborées par le critère usuel de l'ANR, ce qui confirme son caractère équitable.

Elle fait apparaître une décote de 14% sur le cours de bourse d'ARGAN par rapport au CMPV 60 jours au 10 juillet 2019. Cette référence doit, cependant, être relativisée compte tenu (i) des faibles volumes échangés sur le marché, (ii) de l'importance de la prime sur ANR extériorisée par le cours de bourse des sociétés foncières logistiques européennes et (iii) du fait que les deux analystes suivant le titre présentent des objectifs de cours très éloignés et divergents.

Nous observons que la présente opération d'apport participe précisément à l'accélération du développement attendu de la société, ainsi qu'à l'atteinte des objectifs du plan stratégique de la société, avec une relation attendue du résultat net récurrent par action.

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

Conclusion

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport conduisant à émettre 5.588.994 actions nouvelles de la société ARGAN, présente un caractère équitable.

Paris , le 12 septembre 2019
Les commissaires aux apports

DOMINIQUE MAHIAS

OLIVIER PERONNET



Présentation des rapports des Commissaires aux apports

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

Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 279.449.725 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport et de la soulte.

Paris , le 12 septembre 2019
Les commissaires aux apports

DOMINIQUE MAHIAS

OLIVIER PERONNET





CARREFOUR - Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



CARREFOUR - Aulnay-sous-Bois (93) - 60 000 m²



CARREFOUR - Allonnes (72) - 81 000 m²



Questions des
Actionnaires



CARREFOUR - Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



CARREFOUR - Aulnay-sous-Bois (93) - 60 000 m²



CARREFOUR - Allonnes (72) - 81 000 m²



Vote des résolutions
Relevant de la compétence de
l'Assemblée Générale

Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

• 1ère résolution

- *Approbation de l'apport en nature par CRFP 8, Predica et Primonial, de son évaluation et de sa rémunération*
 - La valeur globale de l'apport s'élève à 279.449.725,04 €
 - L'apport est rémunéré par la création de 5.588.994 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2 €, à émettre par la Société au prix unitaire de 50 €

• 2ème résolution

- *Augmentation du capital de la Société en rémunération de l'apport en nature par CRFP 8, Predica et Primonial*
 - Augmentation de capital d'un montant nominal de 11.177.988 €
 - Constitution d'une prime d'apport d'un montant unitaire de 48 €, soit 268.271.737,04 €, correspondant à la différence entre la valeur de l'apport de 279.449.725,04 € et la valeur nominale des actions attribuées pour 11.177.988 €

• 3ème résolution

- *Constatation de la réalisation définitive de l'apport et de l'augmentation de capital de la Société en résultant et modification corrélative de l'article 6 et 7 des statuts*
 - Le capital social est porté de 33.245.950 € à 44.423.938 €
 - Il est divisé en 22.211.969 actions, de deux euros de valeur nominale chacune

• 4ème résolution

- *Modification de l'article 9 des statuts*
 - Modifications concernant la procédure d'identification des actionnaires
 - Mise en conformité avec certaines dispositions du Code de commerce modifiées par la «Loi Pacte »



Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

- **5ème résolution**

- *Modification de l'article 16 des statuts*

- Ajout d'une liste de décisions du Directoire nécessitant au titre des statuts l'approbation préalable du Conseil de Surveillance, soit à la majorité simple, soit à la majorité des deux tiers

- **6ème résolution**

- *Modification de l'article 20 des statuts - Création du mandat de censeur*

- Ajout d'un paragraphe afin de créer le statut de censeur du Conseil de Surveillance

- **7ème résolution**

- *Modification de l'article 22 des statuts*

- La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est réduite de 6 ans à 4 ans

- **8ème résolution**

- *Modification de l'article 25 des statuts*

- Rappel des règles de majorité applicable aux délibérations du Conseil de Surveillance et y préciser qu'en cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante sauf stipulation contraire prévue par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance

- **9ème résolution**

- *Modification de l'article 26 des statuts*

- Modification de l'article 26 « MISSIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » afin de le rendre cohérent avec l'article 16



Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

- **10ème résolution**

- *Modification de l'article 27 des statuts*

- Modification du terme « jetons de présence »
- Mise en conformité avec certaines dispositions du Code de commerce modifiées par la «Loi Pacte »

- **11ème résolution**

- *Modification de l'article 29 des statuts*

- L'article 29 nécessite un renvoi général au régime légal des conventions dites « réglementées »
- Mise en conformité avec certaines dispositions du Code de commerce modifiées par la «Loi Pacte »



Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **12ème résolution**
 - *Nomination de M. Stéphane Cassagne en qualité de membre du Conseil de Surveillance*
- **13ème résolution**
 - *Nomination de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en qualité de membre du Conseil de Surveillance représentée par Najat Aasqui*
- **14ème résolution**
 - *Nomination de M. Emmanuel Chabas en qualité de censeur*
- **15ème résolution**
 - *Nomination de CRFP 8 en qualité de censeur*
- **16ème résolution**
 - *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*

