



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 44.618.454 euros
Siège social : 21 Rue Beffroy 92200 Neuilly sur seine
RCS Nanterre B 393 430 608

**Rapport de gestion du Directoire sur les opérations
de l'exercice clos le 31 décembre 2020
à l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et des articles L.225-100 et L.22- 10-34 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2020 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus par nos statuts.

RAPPORT DE GESTION – GROUPE ARGAN

1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

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

Le patrimoine construit (hors développements en cours), d'une surface totale de **2.990.000 m²**, est valorisé à **3,012 Mds€** hors droits (**3,151 Mds€** droits compris) au 31 décembre 2020.

Son parc est composé de 87 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A (75 plateformes logistiques et 12 messageries** au 31 décembre 2020), de moyenne d'âge pondérée égale à **9,2 ans**, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

- Ile de France : 35%
- Hauts de France : 16%
- Centre / Val de Loire : 11%
- Auvergne / Rhône-Alpes : 10%
- Occitanie : 6%
- Pays de la Loire : 6%
- Bourgogne / Franche Comté : 5%
- Reste Province : 12%

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2020 s'élève à **1,865 Mds€**, sur la base d'un cours de bourse de 83,60 €/action.

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

Régime SIIC :

La société ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Le montant de l'*exit tax* relatif à la société ARGAN a été réglé intégralement.

1.2 Compte rendu d'activité

Les nouvelles mises en location de l'année 2020 représentent un investissement de **197 M€**, générant **10,3 M€** de revenus locatifs, soit une rentabilité de **5,2%** et représentant un total d'environ **180.000 m²**.

Dans le détail, les investissements se décomposent selon :

- En juin, livraison de **deux extensions aux plateformes logistiques SYSCO** situées à Nantes et à Tours pour une surface additionnelle totale de plus de **5.000 m²** ;
- En août, livraison d'une messagerie de **7.400 m² située sur la commune de Billy-Berclau, près de Lens (62), louée à DPD France**, filiale de DPDgroup, n°2 sur le marché européen de livraison de colis. Un volume attendu de 20.000 colis par jour sera traité à terme sur cette agence entièrement automatisée ;
- En septembre, livraison d'une plateforme frigorifique de **21.500 m² située à Vendenheim, près de Strasbourg (67), louée pour 9 ans fermes à AUCHAN et équipée d'une centrale photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation de l'exploitant**. Située sur le site d'une ancienne raffinerie dont les sols ont été préalablement dépollués, la plateforme logistique vise une certification BREEAM Good ;
- En octobre, livraison d'une nouvelle plateforme frigorifique de **17.200 m²**, située près de Tours, **louée à AUCHAN pour une durée ferme de 9 ans**. Cette plateforme est équipée d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 800 kWc installée en toiture et destinée à l'autoconsommation de l'exploitant. Cet entrepôt vise une certification BREEAM Good en phase d'exploitation ;
- En décembre, acquisition de deux plateformes logistiques d'une surface totale de **128.000 m²**, **louées aux groupes FM LOGISTIC, CORA et VIGNERON LOGISTIQUE pour des durées fermes moyennes résiduelles de 9 ans**.

En parallèle, ARGAN a cédé en novembre 2020 à l'OPPCI Groupama Gan Logistics un portefeuille de trois plateformes logistiques d'une surface totale de 50.000 m².

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

- Année 2020 : **142,4 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2019 : 100,2 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de **42 %** de l'année 2020 par rapport à l'année 2019.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 100% au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, la dette financière brute relative au patrimoine livré représente un montant total de **1.519 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **155 M€**, soit **une dette totale brute de 1.674 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **37 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à **54,3 %**.

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

- **56 %** en taux fixe, soit 943 M€ au taux moyen de 1,75 %
- **5 %** en taux variable, soit 81 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,60 %
- **39 %** en taux variable couvert, soit 650 M€ au taux moyen de 1,60%

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,42% en moyenne sur l'année 2020, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **1,65%** au 31 décembre 2020, à comparer à 1,70% au 31 décembre 2019, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,36%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2020 sont les suivants :

- 5,9 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 8,3 M€ : Tunnel - 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- 1,9 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 3,8 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 5,5 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 10,8 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,4 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 14,0 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 19,1 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 2,6 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 6,6 M€ : Tunnel - 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 38,7 M€ : Tunnel - 1,04% / + 1,5% jusqu'au 31/05/24
- 5,7 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 7,8 M€ : Tunnel - 0,0125% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 9,9 M€ : Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24
- 19,9 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 10/10/24
- 3,1 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 2,1 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 20,7 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28
- 6,0 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28
- 8,0 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28
- 18,6 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28
- 28,0 M€ : Cap 1,25% jusqu'au 19/10/28
- 105,6 M€ : Tunnel - 0,43% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29
- 23,7 M€ : Swap de taux fixe à 0,41% jusqu'au 10/07/29

- 10,1 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 13,6 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 38,8 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 99,3 M€ : Tunnel - 0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 119,5 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

1.3 Activités en matière de recherche et développement

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

1.4 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2020

Néant

1.5 Evolution prévisible de la situation

Pour 2021, ARGAN anticipe une croissance de l'ordre de 10% de ses principaux indicateurs avec la hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de + 8% à hauteur de 154 M€, l'augmentation du résultat net récurrent de 10% à 114 M€, un ANR EPRA NRV par action de 80 €, en hausse de 10% et un dividende de 2,30 € qui devrait être soumis à l'approbation de l'assemblée générale mixte, soit une augmentation de 10%.

2/ COMPTES CONSOLIDES

2.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2020 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2020	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2019
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920		100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	51,00%

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

La SARL IMMO CBI, détenue à 100% par ARGAN, a réalisé une transmission universelle de patrimoine à la Société ARGAN en date du 30 novembre 2020.

2.2 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, ont été arrêtés par le Directoire le 18 janvier 2021.

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

l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2020 sont les suivantes :

- Amendements à IAS 1 et à IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » (publié le 31 octobre 2018) ;
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (publiés le 26 septembre 2019) ;
- Amendement à IFRS 3 : définition d'une activité (publié le 22 octobre 2018) ;
- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS (publiés le 29 mars 2018).

Les nouvelles normes dont l'application est possible à partir du 1^{er} juin 2020 sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 16 : allègements de loyer liés à la Covid-19 (publié le 28 mai 2020).

Ces normes n'ont pas d'impact significatif sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès 2020.

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

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/20 au 31/12/20	Du 01/01/19 au 31/12/19
Revenus locatifs	142 390	100 238
Produits et charges locatives	- 1 459	- 510
Autres produits et charges IFRS 16	2 546	2 354
Résultat opérationnel courant, hors coûts d'acquisition du portefeuille « CARGO »	132 208	89.187
Résultat opérationnel courant	132 208	42 081
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	316 081	238 922
Coût de l'endettement financier net	- 34 862	- 25 675
Résultat avant impôts et autres charges financières	281.219	213.246
Résultat net, part du groupe	278 863	215 037
Nombre d'actions au 31 décembre	22 309 227	22 211 969
Résultat net dilué part du groupe / nb pondéré d'actions	12,51 €	12,14 €
Résultat net récurrent	103 400	71 100

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 142,4 M€ au cours de l'année 2020, en nette hausse de 42% et dépassant ainsi l'objectif initial de 140 M€.

- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 132,2 M€ au 31 décembre 2020, en augmentation de 48% par rapport à l'année précédente (89,2 M€ hors coûts d'acquisition du portefeuille « Cargo » en 2019).
- Le résultat opérationnel, après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions (+ 183,9 M€ vs +196,8 M€ en 2019) ressort à 316,1 M€, en progression de 32%.
- Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'élève à 278,9 M€, en forte augmentation de + 30% (vs 215 M€ en 2019).
- Le résultat net récurrent s'élève à 103,4 M€, en augmentation de 45% par rapport à l'année précédente et représente désormais 73% des revenus locatifs (contre 71% en 2019).

Etat des produits et charges comptabilisés :

(en k€)	Du 01/01/20 au 31/12/20	Du 01/01/19 au 31/12/19
Résultat de la période	278 863	215 036
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-399	-1 324
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	278 464	213 712

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -399 k€ (contre une perte de -1.324 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/20	Au 31/12/19
Actifs non courants	3 272 794	2 858 551
Actifs courants	121 076	87 898
Actifs destinés à être cédés	-	-
Total Actif	3 393 870	2 946 449
Capitaux propres	1 478 570	1 238 726
Passifs non courants	1 685 826	899 285
Passifs courants	229 475	808 439
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-
Total Passif	3 393 870	2 946 449

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 3.272,8 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3.011,9 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 63 M€, les immobilisations en cours pour 128,9 M€, les immobilisations corporelles pour 11,8 M€, les autres actifs non courants pour 1,5 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,05 % hors droits (soit 4,80 % droits compris) au 31 décembre 2020, en baisse par rapport au 31 décembre 2019 (5,30 % hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 121,1 M€, et comprennent la trésorerie pour 37,5 M€, les créances clients pour 42,3 M€, et les autres actifs courants pour 41,3 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2020.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2020 s'élèvent à 1.478,6 M€ et sont en hausse de 239,8 M€ par rapport au 31 décembre 2019. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 278,9 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour – 38,2 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour – 0,4 M€,
 - L'impact de l'attribution d'actions gratuites pour – 0,3 M€
 - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour – 0,2 M€
- Les passifs non courants s'élèvent à 1 685,8 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 598,5 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 66,9 M€, dépôts de garantie pour 10,5 M€ et instruments financiers dérivés pour 9,9 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 229,5 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 109,6 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,5 M€, dettes sur immobilisations pour 37,4 M€, provisions pour 0,3 M€ et autres passifs pour 80,7 M€.
- Il n'y a pas de passifs classés comme détenus en vue de leur vente.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 31 décembre 2020 :

Conformément aux recommandations de l'EPRA, les ANR sont calculés à partir des capitaux propres consolidés de la Société.

L'ANR EPRA NRV est un ANR de reconstitution.

L'ANR EPRA NTA est un ANR de continuation.

L'ANR EPRA NDV est un ANR de liquidation.

ANR EPRA (en M€)	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2019		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés	1.478,6	1.478,6	1.478,6	1.238,7	1.238,7	1.238,7
+ Juste valeur des instruments financiers	9,8	9,8	-	5,7	5,7	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation	139,3	-	-	118,1	-	-
ANR EPRA	1.627,7	1.432,7	1.422,9	1.362,6	1.188,8	1.183,1

Nombre d'actions	22 309 227			22 211 969		
ANR EPRA en €/action	73,0	64,2	63,8	61,3	53,5	53,3

L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) par action au 31 décembre 2020 s'élève donc à 73,0 € contre 61,3 € au

31 décembre 2019, soit une hausse de + 19 %.

Cette hausse significative de 11,7 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur et résultat des cessions) : + 4,4 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 7,8 €
- Le résultat des cessions : + 0,4 €
- Les droits de mutation : + 1,0 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 1,7 €
- L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,2 €

2.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 143 k€, détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	87	86	54	57	141	143
IMMOCBI	0	0	2	2	2	2
Sous-total	87	86	56	59	143	145
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	0	65	0	30	0	95
IMMOCBI	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	65	0	30	0	95
Total général	87	151	56	89	143	240

RAPPORT DE GESTION - ARGAN SA

1/ ACTVITE DE LA SOCIETE

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2020, la société ARGAN a investi 197 M€ sur 5 nouveaux développements et l'acquisition de 2 plateformes logistiques, représentant un total d'environ 180.000 m².

Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à la croissance des loyers en 2021.

En attendant, sur l'exercice 2020, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 42% pour atteindre 142,4 M€ en 2020 (contre 100,2 M€ en 2019).

L'année 2020 a été marquée également par la pandémie de Covid-19, une crise mondiale sans précédent. Durant cette période, la Société a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2ème trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et peu d'impact sur les revenus de l'année 2020. La Société a également accompagné ses locataires les plus impactés par la crise en accordant des facilités de règlement, en mensualisant notamment la facturation trimestrielle des loyers du 2ème trimestre. A ce jour, un seul locataire, en procédure de sauvegarde, présente des retards de règlements. Enfin, en parallèle, la Société a sollicité et obtenu de ses principaux banquiers des reports de remboursement de deux échéances trimestrielles, lui permettant de conforter sa trésorerie.

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020.

1.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2020

Néant

1.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1^{er} janvier 2021 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, **ARGAN anticipe une hausse de ses loyers consolidés de l'ordre de +8% pour atteindre 154 M€ en 2021.**

1.4 Activités en matière de recherche et développement

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

2/ INFORMATIONS FINANCIERES

2.1 Filiales et participations

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

La SARL IMMOCB1, détenue à 100% par ARGAN SA, a réalisé une transmission Universelle de Patrimoine à notre société ARGAN le 30 novembre 2020.

2.2 Sociétés contrôlées

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2020 au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce est présentée ci-dessous :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2020	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2019
SARL	IMMO CBI	498 135 920	-	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90 %	49,90 %
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	51,00%

Informations sur les participations croisées

Néant

2.3 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2020 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2020 de nos filiales vous sont présentés dans l'annexe « liste des filiales et participations » du bilan.

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

Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/20 au 31/12/20	Du 01/01/19 au 31/12/19
Chiffre d'affaires net	168.514	108.966
Résultat d'exploitation	7.853	- 5.511
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	1.037	5.535
Résultat financier	- 24.925	4.799
Résultat exceptionnel	18.628	- 244
Impôts	25	32
Résultat net	2.569	4.547

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 139,8 M€, des produits d'activités annexes pour 0,1 M€, ainsi que des autres prestations pour 28,6 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, taxe bureaux, assurance, charges locatives et redevance d'occupation de terrain).
- Le résultat d'exploitation s'établit à 7,9 M€, contre -5,5 M€ l'année précédente, du fait essentiellement des coûts liés à l'acquisition « Cargo » en 2019 (coût du prêt relais et de la restructuration juridique par

Transmission Universelle de Patrimoine).

- La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'élève à 1,0 M€.
- Le résultat financier s'élève à - 24,9 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 18,9 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 4,9 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 1,6 M€, les revenus de dividendes pour 0,1 M€, les produits de placement pour 0,1 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,3 M€.
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires et dotations aux provisions pour risques et charges.
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 2,6 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/20	Au 31/12/19
Actif immobilisé	1.911.192	1.736.080
Actif circulant	115.243	86.029
Frais d'émission d'emprunts	7.281	2.372
Total Actif	2.033.716	1.824.481
Capitaux propres	353.167	387.504
Provision pour charges	-	-
Dettes	1.680.549	1.436.977
Total Passif	2.033.716	1.824.481

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1.452,8 M€ et des encours de constructions pour 110 M€, des mali de fusions pour 303,6 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,4 M€ et incorporelles pour 19,3 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 24,6 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,5 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 37,7 M€, ainsi que de créances clients pour 42,9 M€, d'autres créances pour 33,7 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,8 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, dans le cadre des émissions obligataires et des financements hypothécaires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 44,6 M€, prime d'émission pour 296,7 M€, réserve légale pour 4,5 M€, résultat de l'exercice pour 2,6 M€, subventions d'investissements pour 0,9 M€ et amortissements dérogatoires pour 3,9 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1.386,6 M€, des emprunts obligataires pour 155 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,6 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 31,9 M€, des dettes fiscales et sociales pour 9,1 M€, des dettes sur immobilisations pour 37,4 M€, des autres dettes pour 3,5 M€ et des produits constatés d'avance pour 46,4 M€.

2.4 Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article. R.225-102 du Code de commerce)

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2020

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2020	EX. 31/12/2019	EX. 31/12/2018	EX. 31/12/2017	EX. 31/12/2016
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social.....	44 618 454	44 423 938	32 755 266	32 328 312	28 957 898
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	22 309 227	22 211 969	16 377 633	16 164 156	14 478 949
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	168 514 414	108 965 651	104 941 799	92 433 740	81 694 109
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	71 600 904	33 374 881	47 749 002	24 791 622	19 431 602
Impôts sur les bénéfices.....	24 652	32 245	1 693 597	704 568	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	2 568 830	4 547 427	21 401 908	6 745 860	5 960 484
Résultat distribué	* 46 849 377	42 279 587	22 106 322	16 505 535	13 328 096
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	3,21	1,50	2,81	1,49	1,34
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	0,12	0,20	1,31	0,42	0,41
Dividende attribué à chaque action.....	2,10	1,90	1,35	1,02	0,92
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	26	25	22	19	17
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	3 160 515	3 034 473	2 780 493	2 089 243	1 587 125
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	1 974 116	1 207 057	1 209 288	898 022	807 362

* correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

2.5 Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce)

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseur au 31 décembre 2020 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												3
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)								30 K€ TTC	439 K€ TTC	9 K€ TTC		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												0,28%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						27						3
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						1 197 k€ TTC						47 k€ TTC
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : (précisez) - Délais légaux (préciser)						- Délais contractuels : (précisez) - Délais légaux (préciser)					

2.6 Dépenses non déductibles fiscalement (article 223 quater du Code général des impôts)

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 58.395 €.

2.7 Autorisation de cautions, avals et autres garanties (articles L.225-35 et R.225-28 du Code de commerce)

Il n'existe pas de garanties données par Argan envers ses filiales.

2.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 143 k€, détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	87	86	54	57	141	143
IMMOCBI	0	0	2	5	2	2
Sous-total	87	86	56	59	143	145
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	0	65	0	30	0	95
IMMOCBI	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	65	0	30	0	95
Total général	87	151	56	89	143	240

3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève ainsi à 22.309.227 au 31 décembre 2020.

Principaux actionnaires	31-déc.-20			31-déc.-19		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert), dont :	9 014 532	40,41%	40,41%	8 892 339	40,03%	40,04%
Jean-Claude LE LAN	1 192 175	5,34%	5,34%	3 523 728	15,86%	15,86%
KERLAN SAS (*)	3 750 000	16,81%	16,81%	1 418 447	6,39%	6,39%
Jean-Claude LE LAN Junior	841 706	3,77%	3,77%	830 706	3,74%	3,74%
Nicolas LE LAN	835 754	3,75%	3,75%	815 604	3,67%	3,67%
Charline LE LAN	835 752	3,75%	3,75%	815 602	3,67%	3,67%
Ronan Le lan	837 586	3,75%	3,75%	775 676	3,49%	3,49%
Véronique LE LAN CHAUMET	650 542	2,92%	2,92%	643 270	2,90%	2,90%
Karine LE LAN	71 017	0,32%	0,32%	69 306	0,31%	0,31%
Public, dont :	13 291 682	59,58%	59,59%	13 318 677	59,96%	59,96%
Crédit Agricole Assurances	3 725 106	16,70%	16,70%	3 725 106	16,77%	16,77%
Autre public	9 566 576	42,88%	42,89%	9 593 571	43,19%	43,19%
Actions auto-détenues (**)	3 013	0,01%	0,00%	953	0,00%	0,00%
TOTAL	22 309 227	100,00%	100,00%	22 211 969	100,00%	100,00%

(*) société détenue à 100% par M. Jean Claude LE LAN.

(**) au titre du contrat de liquidités.

3.1 Actionnariat salarié

➤ Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2020 (article L.225-102 du Code de commerce)

La Société n'ayant pas mis en place de plan d'épargne entreprise ni de fonds commun de placement d'entreprise, la proportion du capital détenue au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 1.733.442 actions sur

un total de 22.309.227, soit 7,77 % au 31 décembre 2020 (dont 1.679.292 actions, soit 7,53 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

➤ **Options d'achat ou de souscription d'actions** (article L.225-184 du Code de commerce)

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société.

➤ **Plan d'attribution gratuite d'actions 2019 / 2020 / 2021** (articles L.225-197-1 et suivants et article L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 21 mars 2019 (23^{ème} résolution) a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social à la date d'attribution par le Directoire.

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

Le 9 juillet 2019, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021.

L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des 3 exercices.

Les collaborateurs concernés par la mise en place de ce plan sont les membres du Directoire et du Comité exécutif, soit un total de 7 personnes. Chaque bénéficiaire se voit attribuer une quotité d'actions selon les performances de chaque critère, pondéré selon sa fonction.

Pour l'ensemble des trois exercices 2019, 2020 et 2021, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions.

Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Nous vous précisons enfin que le rapport spécial du Directoire relatif à l'article L.225-197-4 du Code de commerce est joint en annexe.

3.2 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2020 ont été les suivantes :

➤ **Dans le cadre des opérations courantes :**

- 18.693 actions vendues par M. Frédéric Larroumets
- 45.255 actions achetées par M. Ronan Le Lan
- 250.000 actions cédées par M. Jean-Claude Le Lan à KERLAN SAS, société détenue à 100%
- 2.081.553 actions apportées par M. Jean-Claude Le Lan à KERLAN SAS, société détenue à 100%
- 1.060 actions vendues par M. Bernard Thevenin
- 400 actions vendues par Mme. Florence Soule de Lafont

➤ Dans le cadre du paiement du dividende en actions :

- 5.655 actions reçues par M. Ronan Le Lan
- 20.150 actions reçues par M. Nicolas Le Lan
- 20.150 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 1.711 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan

3.3 Opérations de rachat d'actions (article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce)

La Société 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.

La Société a signé en date du 1^{er} janvier 2020 un contrat de liquidité avec Invest Securities dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

Contrat de Liquidité 2020	<u>Nombre de titres achetés</u>	<u>Nombre de titres vendus</u>
Janvier	355	450
Février	1.476	1.056
Mars	2.932	2.687
Avril	1.004	327
Mai	105	405
Juin	1.060	677
Juillet	132	232
Aout	282	317
Septembre	345	121
Octobre	1.074	645
Novembre	2.009	1.483
Décembre	521	835
Total	11.295	9.235

A la date du 1^{er} janvier 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 953 titres
- 267.019,99 €

A la date du 31 décembre 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3.013 titres
- 115.669,70 €

3.4 Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 a décidé de proposer aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actionnaires ayant opté pour le paiement en actions ont représenté un total de 2.160.239 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 22 avril 2020 a représenté un total de 55.290 actions.

3.5 Evolution du cours de bourse (€)



4/ PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

4.1 Proposition d’affectation du Résultat

Nous vous proposons d’affecter le bénéfice de l’exercice annuel clos le 31 décembre 2020 de la façon suivante :

- A la distribution d’un dividende pour	2.568.830,02 €	
Total :	2.568.830,02 €	

Puis nous vous proposons de prélever, sur le compte "Primes d’apport", la somme de 44.277.652,98 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Primes d’apport" s’élevant alors à 222.161.639,42 euros.

Nous vous proposons ensuite de prélever, sur le compte "Autres Réserves", la somme de 2.893,70 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Autres Réserves" s’élevant alors à 0 euro.

Nous vous proposons enfin de distribuer un dividende au titre de l’exercice annuel clos le 31 décembre 2020 de 2,10 € par action ayant droit à ce dividende du fait de sa date de jouissance. Le montant des dividendes distribués, s’élevant à la somme de 46.849.376,70 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l’exercice pour	2.568.830,02 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu’il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	44.280.546,68 €
Total :	46.849.376,70 €

Le Directoire précise que la somme de 46.849.376,70 € ainsi distribuée est constitutive, en considération des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts :

- D'un revenu distribué à hauteur de 8.958.232 € ;

Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France et à concurrence de la totalité des 8.958.232 €, soit 0,40 € par action, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.

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

- D'un remboursement d'apport à hauteur de 37.891.144,70 €, soit 1,70 € par action ;

Ce dividende pourrait être ainsi mis en paiement le 29 avril 2021, le détachement du droit au dividende se faisant le 1^{er} avril 2021. Si lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

4.2 Rappel des dividendes distribués

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

Exercice clos le	Montant du dividende par action versé	Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI
31/12/2017	0,664 euro (*)	0 euro	0,664 euro
31/12/2018	1,35 euro	0,21 euro	1,14 euro
31/12/2019	0,22 euro (**)	0,04 euro	0,18 euro

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

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 19 mars 2019 (4^{ème} résolution), soit 1,68 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

5/ PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE (articles L.225-102-1 et L.22-10-36 du Code de commerce)

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

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

nous attachons à présenter plus particulièrement les actions qui sont menées durant les périodes de conception et de construction de nos entrepôts.

Ces informations sociales, environnementales et sociétales, tant quantitatives que qualitatives, sont fournies pour l'année 2020 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

5.1 Informations sociales

Au 31 décembre 2020, l'effectif total s'élève à 26 salariés (26 CDI), dont 23 cadres (5 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 43 ans. Au 31 décembre 2019, l'effectif total s'élevait à 26 salariés (26 CDI).

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

Sur l'exercice 2020, la Société a réalisé 3 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 3 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

La Société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif. Un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2019, 2020 et 2021 pour 7 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire joint en annexe, ainsi qu'un nouvel accord d'intéressement qui sera signé avant le 30 juin 2021 et conclu pour les exercices 2021, 2022 et 2023 pour l'ensemble des salariés. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2020 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2020.

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

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

5.2 Informations environnementales

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

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

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

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

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

locataire.

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

➤ La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1^{er} Juillet 1997, lesquels n'ont révélés aucune trace d'amiante.

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

➤ Informations environnementales

- Politique de développement durable

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

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

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

La Société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy. Courant 2010, la Société a livré également à L'Oréal la première plateforme logistique française certifiée HQE et labellisée BBC. Depuis 2011, la Société a développé ou fait l'acquisition de 9 plateformes certifiées HQE, louées à Auchan, Casino, Décathlon, Eurial et l'Oréal. 18 entrepôts loués à Auchan, Carrefour, Rexel, Nutrition & Santé, Samada, Tereva, et XPO ont quant à eux, reçu la certification BREEAM.

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation du client. Le premier entrepôt équipé d'une centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) a été livré à Rexel en octobre 2018 à Cestas (33).

Au 31 décembre 2020, la Société détient 12 entrepôts équipés de centrales photovoltaïques et participe ainsi activement à la sauvegarde de la planète en permettant à ses clients locataires de réduire d'environ 20% le montant de leur facture d'électricité et d'améliorer leur bilan carbone. La puissance totale installée est de 20.000 MWh, permettant une réduction des émissions de CO₂ de 1.200 t/an.

Consciente des enjeux environnementaux actuels et souhaitant poursuivre sa démarche éco-responsable initiée en 2018, la Société a lancé en 2020 un « Plan Climat » ambitieux dont l'objectif est de développer des entrepôts PREMIUM dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre au plan chauffage et éclairage, en agissant sur les principales causes d'émission du CO₂, en équipant les entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des exploitants et en compensant les émissions résiduelles de CO₂ par des plantations d'arbres sur sites selon la méthode « Miyawaki » ou en forêt si nécessaire.

- Risques financiers liés aux effets du changement climatique (articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce)

Les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

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

Rappelons que la totalité du patrimoine de la Société est situé en France, région du monde jugée très peu vulnérable au changement climatique (Source : Standard & Poor's 2014) et 35% des actifs sont en région parisienne. Aucun actif n'est situé en littoral.

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

Au 31 décembre 2020 la Société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

5.3 Informations sociétales

Les plateformes logistiques détenues par la Société sont soumises à une autorisation préfectorale d'exploiter dès lors que les quantités de marchandises stockées et combustibles atteignent 500 tonnes. Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société sous-traite la construction de ses plateformes et fait appel à des entreprises ou à des promoteurs spécialisés en immobilier logistique. La phase de consultation de ces entreprises est la plus sensible quant aux risques de corruption. Pour couvrir ce risque, un processus formalisé d'appel d'offres est mis en place au sein de la Direction du Développement et la sélection finale est validée par la Direction Générale.

La Société veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets. Elle s'assure également de la bonne implication des entreprises au regard de leur responsabilité sociale, en vérifiant par exemple le bon respect des règles de sécurité sur les chantiers de construction.

Enfin, l'activité de la Société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques de par les emplois créés par les entreprises locataires dans la totalité des 87 plateformes détenues par la Société.

6/ PROCEDURES ET METHODES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE (COMPTES SOCIAUX ET COMPTES CONSOLIDES)

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2020 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés d'ARGAN sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La Société a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée semestriellement, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

Le Comité d'audit assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et formule, le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet d'un contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Conseil de Surveillance, selon les principes rappelés ci-dessus.

7/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Les risques au niveau de la Société peuvent être de différentes natures :

7.1 Risques liés au niveau d'endettement de la Société

- **Risques liés au niveau des taux d'intérêts :** La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, Argan a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 31 décembre 2020 à environ 5 % de sa dette totale.

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

- **Risques de liquidité :** La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins 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 la Société de distribuer une part importante de ses profits.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir et n'anticipe pas à ce jour de risque accru en raison de la crise sanitaire actuelle.

- **Risques liés aux financements :** Au 31 décembre 2020, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant (hors immeubles en cours de construction) s'élevait à 1.504 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 1.674 M€.

Les différentes conventions de crédit signées par Argan et ses filiales 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.

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 31 décembre 2020, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine d'Argan (obligation de respect d'un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement), représentent 59% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis de ce même respect de ratio de LTV, qui représentent pour leur part 9% de la totalité des financements contractés.

Pour mémoire, la LTV d'Argan s'élève à 54% au 31 décembre 2020.

7.2 Risques liés au marché

- **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. La Société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

La crise sanitaire actuelle a pour conséquence un ralentissement prononcé de l'activité et une baisse sensible de la croissance qui pourraient affecter les clients-locataires de la Société. Une baisse prolongée et généralisée de leur chiffre d'affaires pourrait détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers. Les incertitudes quant à l'ampleur et la durée de la pandémie ne permettent pas de déterminer à date avec précision l'impact de la crise sur l'activité et le marché sur lequel la Société opère. La Société a proposé des mesures d'accompagnement ciblées pour certains clients telles que la mensualisation de loyers ou le décalage de règlement, cependant, en fonction de la durée et des effets de la crise sur l'activité de certains locataires, cette situation pourrait avoir des effets défavorables sur l'encaissement des loyers. A ce jour, un seul locataire, la société Célio, connaît des difficultés entraînant son placement en procédure de sauvegarde le 22 juin 2020.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Cependant, la Société a mis en œuvre dans 50% 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, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

- **Risques liés à la disponibilité des financements :** Pour financer son activité, la Société 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 ou d'une augmentation des taux de crédit, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, elle 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.

- **Risques liés à l'environnement concurrentiel :** La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

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

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

7.3. Risques liés à l'exploitation

- **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 31 décembre 2020, 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	38%
De 3 à 6 ans	39%
Moins de 3 ans	23%

- **Risques liés aux autorisations préfectorales d'exploiter :** La majorité des plateformes logistiques de la Société (dès lors que la quantité de marchandise stockée combustible dépasse 500 tonnes) nécessite une autorisation préfectorale d'exploiter. 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 la Société 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 la Société.

Durant la phase d'exploitation, la Société exige contractuellement et veille au respect des autorisations d'exploiter par ses locataires (devoir de communication des correspondances avec la DREAL, interdiction de procéder à la résiliation de l'arrêté, visite des entrepôts...). Cette mission est assurée par le service de property interne d'Argan.

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

- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie** : Le patrimoine de la Société comprend 87 immeubles, loués à un total de 45 locataires différents. Les 14 premiers locataires représentent 80% des loyers annualisés 2020 répartis sur 60 sites.

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

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

Sur l'exercice 2020, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 2,9% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2021. Lors des précédents confinements, les commerces essentiels avaient été autorisés à poursuivre leur activité, parmi lesquels figurent des enseignes locataires d'ARGAN. Cependant, des secteurs économiques tels que l'équipement de la personne (qui représente de l'ordre de 12% de nos clients-locataires) pourraient voir un ralentissement de leur activité.

- **Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine** : Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de plateformes logistiques Premium. La Société 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 sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France, les Hauts de France, l'Auvergne / Rhône-Alpes, le Centre / Val de Loire, l'Occitanie ou encore les Pays de La Loire.

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 satisfaisantes.

La Société ne peut pas assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux. Cependant, elle estime que les régions mentionnées ci-dessus correspondent à des zones logistiques reconnues et répondant aux besoins de ses locataires.

- **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 31 décembre 2020, 56% du parc immobilier de la Société 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 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. Elle n'est nullement dépendante de cette offre. A titre d'exemple, elle a fait construire ses entrepôts par les contractants généraux ou entreprises générales suivantes : BEG, BOUYGUES Construction, GA, GICRAM, GSE, IDEC, LYRIS, QUARTUS...

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

7.4 Risques liés aux actifs

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

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par Argan au 31 décembre 2020. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine construit (hors développements en cours) s'élève à 3,012 Mds€ hors droits, soit 3,151 Mds€ 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, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

La Société 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 vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. Au 31 décembre 2020, 68% des financements contractés sont assortis d'une obligation de covenant de LTV sur le patrimoine de la Société, dont le non-respect peut constituer un cas de défaut.

La crise sanitaire actuelle est susceptible d'entraîner des fluctuations défavorables de la valorisation des actifs immobiliers qui affecteraient négativement la valorisation du patrimoine de la Société. A ce jour, l'incertitude prévaut quant aux impacts de la crise et ses conséquences sur les dépréciations de la valeur des actifs, même si un cas de défaut semble limité dans la mesure où les covenants sur la dette de la Société imposent un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (5,05% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2020) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 9,0%, soit une hausse de la LTV de 54,3% à 59,7%.

Malgré un marché de l'investissement immobilier global en perte de vitesse, le marché de l'investissement logistique a continué de croître avec une augmentation moyenne de 50% au cours des trois dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une forte variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

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

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) aux prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels 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 ses résultats et ses perspectives.

- **Risques liés au régime fiscal des SIIC** : un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime, dit SIIC 4, et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

8/ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE

ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales et répond aux normes actuellement en vigueur.

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

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

Le Comité d'audit assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.

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

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

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

8.1 Mise en oeuvre d'un tableau de bord financier analytique par immeuble

Nous disposons d'un tableau de bord financier analytique dans lequel figurent entre autre le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble. Cette prévision est particulièrement précise dans la mesure où nous connaissons les produits locatifs à l'indexation près.

En ce qui concerne les dépenses, la seule inconnue est le taux Euribor 3 mois lorsque les emprunts sont contractés à taux variable. Précisons que les flux de trésorerie sont parfaitement connus lorsque les emprunts sont contractés à taux fixe.

Par conséquent cette prévision nous permet d'apprécier pour les années à venir pour chaque immeuble le résultat et les équilibres de flux qui en découlent.

Très concrètement, ces prévisions permettent de savoir si les revenus locatifs perçus sur chaque immeuble permettent de faire face aux obligations de remboursement d'emprunts, ce qui est capital pour la survie du Groupe.

De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du Groupe, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos obligations d'emprunts.

8.2 Mise en oeuvre d'un tableau de bord de la dette

Celui-ci indique notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

8.3 Mise en oeuvre d'un tableau de bord des actifs

Il comprend :

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

8.4 Mise en œuvre d'un tableau de bord des Actionnaires

Il comprend :

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

8.5 Mise en oeuvre d'un tableau de bord de gestion

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

- l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées) ;
- l'importance et les durées des emprunts hypothécaires et crédits baux du Groupe.
- des fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement.
- les déclarations d'option à la TVA, les procédures de livraison à soi même.
- Un contrôle des refacturations de charges de police d'assurance dont la Société est titulaire, et qui sont refacturées à ses filiales et aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail.

8.6 Surveillance des prix de revient

Il existe une surveillance extra comptable des prix de revient avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.

8.7 Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

Nous avons contracté avec nos filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant. Ceci nous permet d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan.

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

- une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable
- une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Notre organisation nous donne une très bonne visibilité à court et moyen terme de notre trésorerie. L'exécution de la plupart des opérations décrites ci-dessus fait l'objet d'un contrôle de premier niveau.

9/ CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

En application des dispositions des articles L. 225-68 et L.22-10-20 du Code de commerce, le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise est joint en annexe.

Neuilly sur Seine, le 9 février 2021
Le Président du Directoire

Rapport spécial du Directoire à
l'Assemblée Générale Mixte du 25 Mars 2021
prévu à l'Article L.225-197-4 du Code de Commerce

Chers Actionnaires,

Dans la perspective de la réunion de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place au sein de la Société au titre des exercices 2019 / 2020 / 2021.

* * *

DESCRIPTION DU PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN DE LA SOCIETE AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Nous vous rappelons que, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 21 mars 2019 - dans sa résolution n° 23 prise à titre extraordinaire - a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social à la date d'attribution par le Directoire.

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

Le 9 juillet 2019, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021.

Pour l'ensemble des trois exercices 2019, 2020 et 2021, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour la totalité des sept bénéficiaires (soit les 4 membres du Directoire et les 3 membres du Comité exécutif)

L'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2022, selon les performances du plan triennal.

Il n'y a donc pas d'actions gratuites attribuées au titre de l'exercice 2020.

* * *

Le Président du Directoire