



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 45.177.090 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 2021
à l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022**

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 2021 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 portefeuille construit (hors développements en cours), d'une surface totale de **3.265.000 m²**, est valorisé à **3,745 Mds€** hors droits (**3,934 Mds€** droits compris) au 31 décembre 2021.

Son parc est composé de 90 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A (78 plateformes logistiques et 12 messageries** au 31 décembre 2021), de moyenne d'âge pondérée égale à **9,6 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 :	33%
➤ Hauts de France :	15%
➤ Centre / Val de Loire :	12%
➤ Auvergne / Rhône-Alpes :	8%
➤ Occitanie :	6%
➤ Pays de la Loire :	5%
➤ Bourgogne / Franche Comté :	4%
➤ Reste Province :	17%

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 2021 s'élève à **2,630 Mds€**, sur la base d'un cours de bourse de 116,40 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour trois filiales, les sociétés AVILOG SCI et CARGAN-LOG SCI (consolidées 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 2021 représentent un investissement de **240 M€**, générant **13,5 M€** de revenus locatifs, soit une rentabilité de **5,65%** et représentant un total d'environ **325.000 m²**.

Dans le détail, les investissements se décomposent ainsi :

- En mars, livraison d'une **plateforme logistique de 14.200 m²** située sur la commune de Gondreville (54), **louée à COLRUYT**, enseigne de supermarché de proximité, pour une **durée ferme de 9 ans**. L'installation en toiture d'une centrale photovoltaïque produisant 150 MWh par an destinés à l'autoconsommation de COLRUYT permet une **économie d'émission de 10 tonnes de CO² par an** ;
- En mai, livraison de **l'extension de 12.000 m²** composée de deux nouvelles cellules sur le site Décathlon de Ferrières-en-Brie (77). Une cellule est louée à **DECATHLON** dans le cadre d'un **bail de 6 ans fermes**. La seconde cellule est louée à **XEFI**, entreprise leader des services informatiques auprès de TPE/PME, dans le cadre d'un **bail de 6 ans fermes** ;
- En mai, **acquisition auprès de Carrefour de 3 entrepôts situés à Lens (62), Marseille (13) et au Plessis-Pâté (91) pour une surface totale de 70.000 m²** dans le cadre de la création d'une **SCI commune détenue à 60% par Argan** et 40% par le groupe Carrefour. L'entrepôt du Plessis-Pâté est loué en totalité à **CARREFOUR** et la réhabilitation des entrepôts de Lens et Marseille est en cours, lesquels seront loués à des tiers déjà identifiés ;
- En juin, **livraison d'un nouvel entrepôt de 22.000 m²** à **Escrennes (45)** loué à **FDG Group**, leader sur le marché non alimentaire de la grande distribution, dans le cadre d'un **bail de 9 ans fermes** ;
- En août, **livraison de la plateforme logistique de 185.000 m²** sur 4 niveaux située proche de **Metz (57)**, louée à **AMAZON France** pour une **durée ferme de 15 ans**. La centrale photovoltaïque installée en toiture, le système de récupération des eaux de pluie, la végétalisation du site et les autres avancées environnementales intégrées au projet ont permis l'obtention d'une certification BREEAM Very Good. L'autoconsommation permet une **économie d'émission de 36 tonnes de CO² par an** ;

- En novembre, livraison de **l'extension de 18.000 m² de la plateforme logistique** située à **Meung-sur Loire** (45) pour la porter à un total de 32.000 m². Deux cellules d'une surface totale de 13.000 m² sont louées à ASTR'IN, organisateur de transports terrestres et logistique.

En parallèle, ARGAN a cédé en octobre 2021 à l'OPPCI GROUPAMA GAN REIM un portefeuille de quatre plateformes logistiques d'une surface totale de plus de 53.000 m².

Une promesse de cession d'une cinquième plateforme est signée pour une vente qui devrait se conclure au cours du 1^{er} semestre 2022.

ARGAN a également procédé à une émission obligataire d'un montant de 500 M€ à échéance novembre 2026, assortie d'un coupon annuel de 1,011%. Le produit de cette émission sera affecté en partie au refinancement à maturité des deux emprunts obligataires émis en 2017. Le solde sera affecté au refinancement d'une partie de la dette sécurisée de la Société ainsi qu'au financement de sa croissance.

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

- Année 2021 : **156,8 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2020 : 142,4 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de **10 %** de l'année 2021 par rapport à l'année 2020.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 99% au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1.509 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant **de 655 M€**, soit **une dette totale brute de 2.164 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **523 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à **43,1 %**.

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

- **65 %** en taux fixe, soit 1 404 M€ au taux moyen de 1,49 %
- **6 %** en taux variable, soit 134 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,42 %
- **29 %** en taux variable couvert, soit 626 M€ au taux moyen de 1,51%

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,55% en moyenne sur l'année 2021, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **1,50%** au 31 décembre 2021, à comparer à 1,65% au 31 décembre 2020, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,42%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2021 sont les suivants :

- 5,4 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 1,3 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 3,5 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,6 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 9,3 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,0 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 13,1 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 17,1 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 1,8 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 38,0 M€ : Tunnel - 1,04% / + 1,5% jusqu'au 31/05/24
- 4,9 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 7,2 M€ : Tunnel - 0,0125% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24

- 17,0 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 10/10/24
- 2,9 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 1,9 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 67,2 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 7,2 M€ : Tunnel - 0,525% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 19,4 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28
- 5,6 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28
- 7,5 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28
- 17,4 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28
- 100,8 M€ : Tunnel - 0,40% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29
- 22,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,41% jusqu'au 10/07/29
- 9,6 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 12,1 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 36,9 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 85,8 M€ : Tunnel - 0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 102,7 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 2021

Au cours du mois de janvier 2022, la Société a procédé au remboursement anticipé de prêts hypothécaires pour un montant global de 248 M€.

1.5 Evolution prévisible de la situation

Compte tenu des investissements identifiés à ce jour, ARGAN anticipe pour 2022 une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de + 4 % à hauteur de 163 M€, l'augmentation du résultat net récurrent de 5 % à 117 M€, un ANR EPRA NRV par action de 107 €, en hausse de 4 % et un dividende de 2,75 € qui devrait être soumis à l'approbation de l'assemblée générale mixte, soit une augmentation de 6 %.

2/ COMPTES CONSOLIDES

2.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2021	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2020
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60%	-
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,9%	51,00%

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

La société CARGAN-LOG a été créée en février 2021 et est détenue à 60% par ARGAN et à 40% par Carrefour.

2.2 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2021, ont été arrêtés par le Directoire le 17 janvier 2022.

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 2021 sont les suivantes :

- Amendement à la norme IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la Covid-19 ;
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 38 – Comptabilisation des coûts de configuration et customisation liés à la mise en place d'un logiciel en SAAS ;
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 19 – Méthodologie de calcul de la période d'acquisition des droits prise en compte dans l'évaluation de la provision IFC.

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 2021.

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 01/01/21 au 31/12/21	Du 01/01/20 au 31/12/20
Revenus locatifs	156 829	142 390
Produits et charges locatives	- 1 931	- 1 459
Autres produits et charges IFRS 16	2 770	2 546
Résultat opérationnel courant	147 138	132 208
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	708 162	316 081
Coût de l'endettement financier net	- 35 461	- 34 862
Résultat avant impôts et autres charges financières	672.701	281.219
Résultat net, part du groupe	676 296	278 863
Nombre d'actions au 31 décembre	22 588 545	22 309 227
Résultat net dilué part du groupe / nb pondéré d'actions	29,70 €	12,51 €
Résultat net récurrent	111 900	103 400

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 156,8 M€ au cours de l'année 2021, en hausse de 10% et dépassant ainsi l'objectif initial de 154 M€.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 147,1 M€ au 31 décembre 2021, en augmentation de 11% par rapport à l'année précédente (132,2 M€ en 2020).
- Le résultat opérationnel, après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions (+ 561 M€ vs +183,9 M€ en 2020) ressort à 708,2 M€, en progression de 124 %.
- Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'élève à 676,3 M€, en forte augmentation de + 143% (vs 278,9 M€ en 2020).
- Le résultat net récurrent s'élève à 111,9 M€, en augmentation de 8% par rapport à l'année précédente et représente 71% des revenus locatifs (contre 73% en 2020).

Etat des produits et charges comptabilisés :

(en k€)	Du 01/01/21 au 31/12/21	Du 01/01/20 au 31/12/20
Résultat de la période	676 296	278 863
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	3 974	-399
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	680 270	278 464

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 3.974 k€ (contre une perte de - 399 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/21	Au 31/12/20
Actifs non courants	3 916 005	3 272 794
Actifs courants	570 726	121 076
Actifs destinés à être cédés	13 870	-
Total Actif	4 500 601	3 393 870
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 125 631	1 478 566
Intérêts minoritaires	37 844	4
Passifs non courants	1 871 384	1 685 826
Passifs courants	463 779	229 475
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	1.963	-
Total Passif	4 500 601	3 393 870

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 3.916,0 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3.730,9 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 62,3 M€, les immobilisations en cours pour 52,8 M€, les immobilisations corporelles pour 11,6 M€, les autres actifs non courants pour 2,1 M€, les instruments dérivés pour 0,6 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 4,30 % hors droits (soit 4,10 % droits compris) au 31 décembre 2021, en baisse par rapport au 31 décembre 2020 (5,05 % hors droits).
- Les actifs courants s'élèvent à 570,7 M€, et comprennent la trésorerie pour 523,1 M€, les créances clients pour 23,8 M€, et les autres actifs courants pour 23,8 M€.
- Les actifs destinés à être cédés correspondent à la valeur nette vendeur de l'offre d'acquisition acceptée d'un actif.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires au 31 décembre 2021 s'élèvent à 2.125,6 M€ et sont en hausse de 647,1 M€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 668,1 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 25,2 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 4,0 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 1.871,4 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1.790,6 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 66,7 M€, dépôts de garantie pour 10,4 M€ et instruments financiers dérivés pour 3,7 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 463,8 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 360 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,6 M€, dettes sur immobilisations pour 24,8 M€ et autres passifs pour 77,4 M€.
- Les passifs classés comme détenus en vue de la vente correspondent à la dette résiduelle liée à l'actif destiné à être cédé.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 31 décembre 2021 :

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 2021			Au 31 décembre 2020		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2.125,6	2.125,6	2.125,6	1.478,6	1.478,6	1.478,6
+ Juste valeur des instruments financiers	3,2	3,2	-	9,8	9,8	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation	186,9	-	-	139,3	-	-
ANR EPRA	2.315,7	2.073,1	2.070,0	1.627,7	1.432,7	1.422,9

Nombre d'actions	22 588 545			22 309 227		
ANR EPRA en €/action	102,5	91,8	91,6	73,0	64,2	63,8

L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) par action au 31 décembre 2021 s'élève donc à 102,5 € contre 73,0 € au 31 décembre 2020, soit une hausse de + 41 %.

Cette hausse significative de 29,5 € est liée à :

➤ Le résultat net :	+ 5,0 €
➤ La variation de valeur du patrimoine :	+ 23,6 €
➤ Le résultat des cessions :	+ 0,9 €
➤ Les droits de mutation :	+ 2,0 €
➤ Le versement du dividende en numéraire :	- 1,1 €
➤ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action :	- 0,9 €

2.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2021, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 232 k€, détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	111	87	68	54	179	141
CARGAN-LOG	20	0	0	0	20	0
Sous-total	131	87	68	54	199	141
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	27		7		33	0
CARGAN-LOG		0	0	0	0	0
Sous-total	27	0	7	0	33	0
Total général	158	87	75	54	232	141

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 2021, la société ARGAN a investi 240 M€ sur 5 nouveaux développements et l'acquisition de 3 plateformes logistiques, représentant un total d'environ 325.000 m².

Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à la croissance des loyers en 2022.

En attendant, sur l'exercice 2021, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 10% pour atteindre 156,8 M€ en 2021 (contre 142,4 M€ en 2020).

Durant l'exercice 2021, la Société a conservé les mesures sanitaires mises en place l'année précédente et permettant la continuité de son fonctionnement tout en maintenant la sécurité de ses collaborateurs.

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 2021

Au cours du mois de janvier 2022, la Société a procédé au remboursement anticipé de prêts hypothécaires pour un montant global de 248 M€.

1.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1^{er} janvier 2022 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, ARGAN anticipe une **hausse de ses loyers consolidés de l'ordre de +4% pour atteindre 163 M€ en 2022.**

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.

2.2 Sociétés contrôlées

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2021 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 31.12.2021	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2020
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60%	-
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,9%	51,00%

Informations sur les participations croisées

Néant

2.3 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2021 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 2021 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 01/01/21 au 31/12/21	Du 01/01/20 au 31/12/20
Chiffre d'affaires net	181.591	168.514
Résultat d'exploitation	30.176	7.853
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	- 224	1.037
Résultat financier	- 28.727	- 24.925
Résultat exceptionnel	40.185	18.628
Impôts	28	25
Résultat net	41.382	2.569

- Le chiffre d'affaires net comprend essentiellement les loyers pour 153,1 M€, ainsi que des autres prestations pour 28,5 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 30,2 M€, contre 7,9 M€ l'année précédente, du fait de la hausse du chiffre d'affaires de + 13,1 M€ et de la baisse des charges d'exploitation de - 9,2 M€.
- La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'élève à -0,2 M€.
- Le résultat financier s'élève à - 28,7 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 22,0 M€ et les intérêts sur les émissions obligataires pour - 5,5 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 1,6 M€, les produits de placement pour 0,2 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,2 M€.
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux

amortissements dérogatoires.

- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 41,4 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/21	Au 31/12/20
Actif immobilisé	1.980.588	1.911.192
Actif circulant	558.588	115.243
Frais d'émission d'emprunts	10.172	7.281
Total Actif	2.549.349	2.033.716
Capitaux propres	370.009	353.167
Provision pour charges	-	-
Dettes	2.179.340	1.680.549
Total Passif	2.549.349	2.033.716

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1.590,2 M€ et des encours de constructions pour 27 M€, des mali de fusions pour 292,7 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,4 M€ et incorporelles pour 6,3 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 19,2 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,3 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 511,1 M€, ainsi que de créances clients pour 24,4 M€, d'autres créances pour 21,9 M€, des avances et acomptes versés pour 0,2 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,9 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 45,2 M€, prime d'émission pour 273,4 M€, réserve légale pour 4,5 M€, résultat de l'exercice pour 41,4 M€, subventions d'investissements pour 1,1 M€ et amortissements dérogatoires pour 4,4 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1.368,9 M€, des emprunts obligataires pour 655 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,2 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 21,4 M€, des dettes fiscales et sociales pour 9,2 M€, des dettes sur immobilisations pour 63 M€, des autres dettes pour 1,1 M€ et des produits constatés d'avance pour 50,4 M€.

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

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2021

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2021	EX. 31/12/2020	EX. 31/12/2019	EX. 31/12/2018	EX. 31/12/2017
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social.....	45 177 090	44 618 454	44 423 938	32 755 266	32 328 312
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	22 588 545	22 309 227	22 211 969	16 377 633	16 164 156
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	181 591 302	168 514 414	108 965 651	104 941 799	92 433 740
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	122 824 308	71 600 904	33 374 881	47 749 002	24 791 622
Impôts sur les bénéfiques.....	27 703	24 652	32 245	1 693 597	704 568
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.....	41 382 057	2 568 830	4 547 427	21 401 908	6 745 860
Résultat distribué	* 58 730 217	46 843 104	42 279 587	22 106 322	16 505 535
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	5,44	3,21	1,50	2,81	1,49
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	1,83	0,12	0,20	1,31	0,42
Dividende attribué à chaque action.....	2,60	2,10	1,90	1,35	1,02
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	26	26	25	22	19
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	3 680 093	3 160 515	3 034 473	2 780 493	2 089 243
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	1 524 771	1 974 116	1 207 057	1 209 288	898 022

* 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 fournisseurs et clients au 31 décembre 2021 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												8
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)								7 K€ TTC	360 K€ TTC	38 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)												0,22%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						7						3
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						14 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 46.156 €.

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 2021, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 232 k€, détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
ARGAN	111	87	68	54	179	141
CARGAN-LOG	20	0	0	0	20	0
Sous-total	131	87	68	54	199	141
Services autres que la certification des comptes						
ARGAN	27		7		33	0
CARGAN-LOG		0	0	0	0	0
Sous-total	27	0	7	0	33	0
Total général	158	87	75	54	232	141

3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève à 22.588.545 au 31 décembre 2021

Principaux actionnaires	31 décembre 2019			31 décembre 2020			31 décembre 2021		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert) dont :	8 892 339	40,03 %	40,04 %	9 014 532	40,41 %	40,41 %	9 096 045	40,27 %	40,27 %
Jean-Claude LE LAN	3 523 728	15,86 %	15,86 %	1 192 175	5,34 %	5,34 %	704 955	3,12 %	3,12 %
KERLAN SAS (*)	1 418 447	6,39%	6,39%	3 750 000	16,81%	16,81%	4 237 220	18,76%	18,76%
Jean-Claude LE LAN Junior	830 706	3,74 %	3,74%	841 706	3,77 %	3,77%	862 724	3,82 %	3,82%
Nicolas LE LAN	815 604	3,67 %	3,67 %	835 754	3,75 %	3,75 %	857 158	3,79 %	3,79 %
Charline LE LAN	815 602	3,67 %	3,67 %	835 752	3,75 %	3,75 %	857 155	3,79 %	3,79 %
Ronan LE LAN	775 676	3,49 %	3,49 %	837 586	3,75%	3,75%	839 206	3,72%	3,72%
Eugénie LE LAN	-	-	-	-	-	-	12 307	0,05%	0,05%
Véronique LE LAN CHAUMET	643 270	2,90 %	2,90 %	650 542	2,92 %	2,92 %	627 872	2,78 %	2,78 %
Alexia CHAUMET LE LAN	-	-	-	-	-	-	12 307	0,05%	0,05%
Charles CHAUMET LE LAN	-	-	-	-	-	-	12 307	0,05%	0,05%
Karine LE LAN	69 306	0,31%	0,31%	71 017	0,32%	0,32%	72 834	0,32%	0,32%
Public, dont :	13 318 677	59,96 %	59,96 %	13 291 682	59,58 %	59,59 %	13 492 500	59,73 %	59,73 %
Crédit Agricole Assurances	3 725 106	16,77%	16,77%	3 725 106	16,70%	16,70%	3 725 106	16,49%	16,49%
Autre public	9 593 571	43,19%	43,19%	9 566 576	42,88%	42,89%	9 767 394	43,24%	43,24%
Actions auto-détenues (**)	953	0,00%	0,00%	3 013	0,01%	0,00%	803	0,00%	0,00%
TOTAL	22 211 969	100,00%	100,00%	22 309 227	100,00%	100,00%	22 588 545	100,00%	100,00%

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

(**) au titre du contrat de liquidités.

3.1 Actionariat salarié

➤ Actionariat salarié nominatif au 31 décembre 2021 (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 1.757.569 actions sur un total de 22.588.545, soit 7,78 % au 31 décembre 2021 (dont 1.701.930 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 qui soit en cours à la date du 31 décembre 2021.

➤ **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.

Le 17 janvier 2022, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performances relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021, a décidé d'attribuer une quantité totale de 30.074 actions à l'ensemble des collaborateurs concernés, correspondant à 55% de la quantité maximale attribuable.

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 2021 ont été les suivantes :

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

- 425 actions achetées par M. Frédéric Larroumets
- 551 actions achetées par une personne physique liée à M. Ronan Le Lan
- 40 actions achetées par M. Hubert Rodarie
- 487.220 actions apportées par M. Jean-Claude Le Lan à KERLAN SAS, société détenue à 100%
- 100 actions vendues par Mme. Florence Soule de Lafont

➤ Dans le cadre du paiement du dividende en actions :

- 13.620 actions reçues par M. Ronan Le Lan
- 21.018 actions reçues par M. Jean-Claude Le Lan Junior
- 21.404 actions reçues par M. Nicolas Le Lan
- 21.403 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 1.521 actions reçues par M. Francis Albertinelli
- 491 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
- 1.817 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 1.330 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 307 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 307 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- 307 actions reçues par une personne physique liée à M. Ronan 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 2021 un contrat de liquidité avec Invest Securities dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

2021	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	689	1.022
Février	617	470
Mars	582	422
Avril	520	670
Mai	422	821
Juin	570	1.721
Juillet	432	756
Aout	886	971
Septembre	1.172	779
Octobre	736	771
Novembre	722	783
Décembre	723	1.095
Total	8.071	10.281

A la date du 1^{er} janvier 2021, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3.013 titres
- 115.669,70 €

A la date du 31 décembre 2021, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

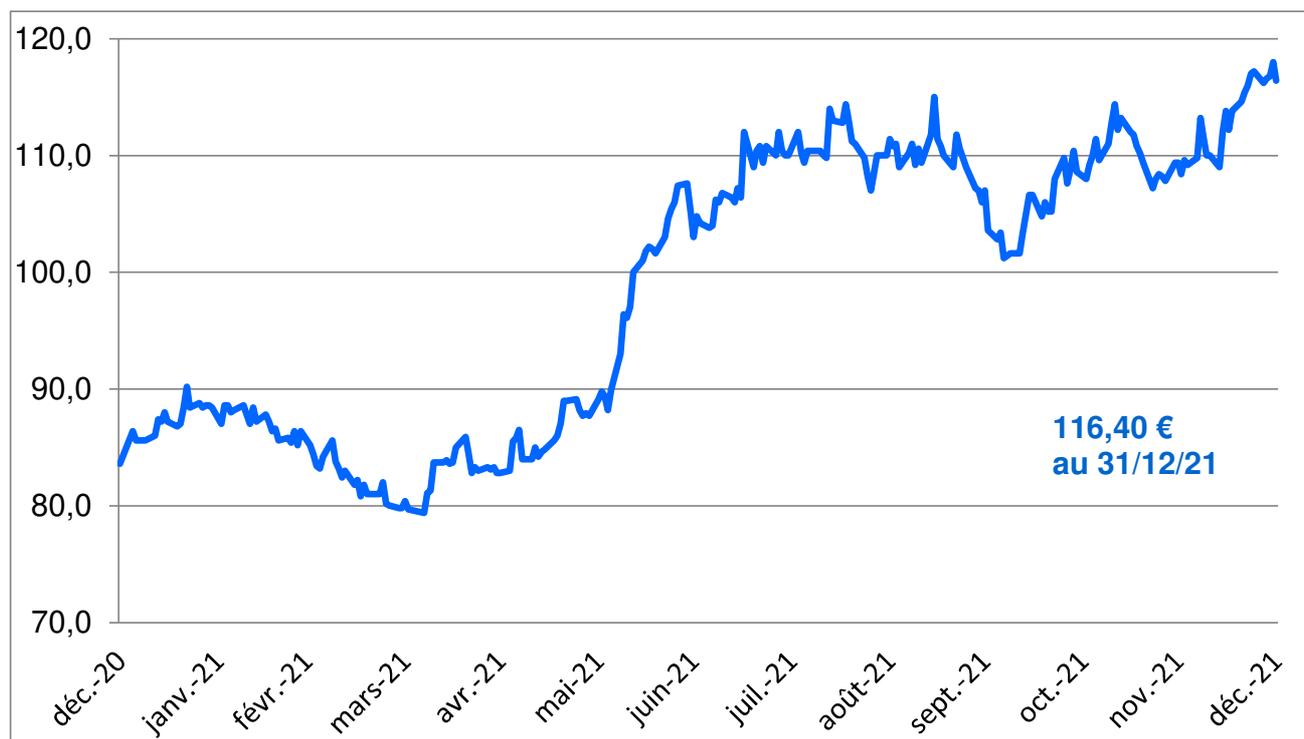
- 803 titres
- 341.489,90 €

3.4 Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 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 10.283.212 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 29 avril 2021 a représenté un total de 279.318 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 2021 de la façon suivante :

- A la distribution d’un dividende pour	41.382.056,68 €	
Total :	41.382.056,68 €	

Puis nous vous proposons de prélever, sur le compte "Primes d’apport", la somme de 17.341.887,62 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Primes d’apport" s’élevant alors à 204.819.751,80 euros.

Nous vous proposons ensuite de prélever, sur le compte "Autres Réserves", la somme de 6.272,70 € 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 2021 de 2,60 € 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 58.730.217 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l’exercice pour	41.382.056,68 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu’il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	17.348.160,32 €
Total :	58.730.217 €

Le Directoire précise que la somme de 58.730.217 € 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 41.382.056,68 €, soit 1,83 € par action ;

Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France et à concurrence de 38.108.379,68 €, soit 1,69 € par action, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.

A hauteur du solde de 3.273.677 €, soit 0,14 € par action, cette partie du dividende est éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-2-2° du Code général des impôts dans la mesure où elle est prélevée sur les bénéfices imposables de la SIIC.

Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujéti au barème de l'impôt sur le revenu, 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 17.348.160,32 €, soit 0,77 € par action ;

Ce dividende pourrait être ainsi mis en paiement le 26 avril 2022, le détachement du droit au dividende se faisant le 1^{er} avril 2022. 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
31/12/2018	1,35 euro	0,21 euro	1,14 euro
31/12/2019	0,22 euro (*)	0,04 euro	0,18 euro
31/12/2020	0,40 euro (**)	0 euro	0,40 euro

(*) 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.

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 25 mars 2021 (4^{ème} résolution), soit 1,70 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 2021 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

5.1 Informations sociales

Au 31 décembre 2021, l'effectif total s'élève à 27 salariés (27 CDI), dont 24 cadres (5 femmes et 19 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 2020, l'effectif total s'élevait à 26 salariés (26 CDI).

26 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 2021, la Société a réalisé 3 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 2 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 sur le plan individuel et collectif. Ainsi, un nouvel accord d'intéressement, a été signé le 7 juin 2021 et conclu pour les exercices 2021, 2022 et 2023 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'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. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2021 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2021.

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 de Bureaux d'Etude externes spécialisés, 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 et démarche environnementale mise au point par ARGAN

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.

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 huit plateformes certifiées HQE, louées à L'Oréal, Auchan, Décathlon, Eurial et Casino. Vingt-deux entrepôts loués à Auchan, Carrefour, GXO, Samada, Nutrition & Santé, Tereva, Rexel, Polyflame, Colruyt, FDG, Amazon ont quant à eux, reçu la certification BREEAM.

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

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et collecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2020 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 des matériaux locaux ou le bois (100% du bois utilisé est certifié FSC ou PEFC) plutôt que l'acier. Par ailleurs, la Société promeut une gestion responsable des consommations d'eau sur ses sites en ayant pour objectif de réduire cette consommation de 50%. Ainsi, les eaux pluviales de toiture sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant infiltré sur place lorsque la nature du sol le permet. De même, des limiteurs de débits sont installés sur les robinets ainsi que des détecteurs de fuites. La Société est également attentive à la préservation de la faune et la flore des sites avec pour objectif d'améliorer l'attractivité de ces derniers pour la biodiversité locale. Les espèces végétales locales sont privilégiées lors des plantations de mini forêts primaires ou de l'aménagement paysager des bassins et noues d'infiltration. De même, des diagnostics écologiques des sites sont réalisés et des aménagements de gîtes

(nichoirs, ruches, refuges à insectes de type « tas de bois » ...) pour la faune sont installés. Elle favorise aussi la qualité de l'air (avec notamment l'installation de bornes pour les véhicules électriques ou le choix de matériaux de construction à faible teneur en COV) et le bien être des employés des sites (en augmentant par exemple la luminosité naturelle des bâtiments ou en assurant un traitement acoustique des bureaux).

- Le Plan Climat – L'entrepôt Aut0nom®

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 2021, la Société détient 13 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 production totale de 20.600 MWh permet une réduction des émissions de CO₂ de 1.200 t/an.

La Société favorise également les appareillages électriques à basse consommation et leur pilotage programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

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.

Le Plan Climat est entré dans sa phase opérationnelle avec la livraison en septembre 2020 de la première cellule au bilan carbone neutre en phase d'exploitation. Ce pilote a été réalisé sur un projet de restructuration à Croissy-Beaubourg (77). Un vaste chantier de réhabilitation a été lancé sur ce site initialement inauguré en 2003 et portant notamment sur l'éclairage, le chauffage, les voiries et le bardage. Une cellule de 7 000 m² a même été entièrement démolie pour être reconstruite permettant ainsi de développer une cellule au bilan carbone neutre, au point de vue du chauffage et de l'éclairage. Pour ce projet, trois leviers principaux ont été actionnés afin d'avoir un impact significatif sur le bilan carbone : le chauffage, l'éclairage et l'installation d'une centrale photovoltaïque. Concernant le chauffage, le choix d'une technologie pompe à chaleur air/air en lieu et place d'une chaudière gaz classique a été privilégié car son rendement énergétique est quatre fois supérieur à celui d'une chaudière à gaz et, à production thermique égale, les émissions de CO₂, sont divisées par six en raison du passage du gaz à l'électrique comme source d'énergie. Ainsi, le passage de la chaudière à gaz à la pompe à chaleur électrique air/air permet une baisse de 95% des émissions de CO₂. Le volet relatif à l'éclairage a été traité via une campagne de relamping, soit le passage de lampes iodure à un éclairage par LED. Ce système permet notamment une meilleure utilisation de l'énergie grâce à un système intelligent de régulation via la détection de luminosité et de présence. Cette campagne de relamping est en cours sur l'ensemble du patrimoine ARGAN permettant ainsi des économies substantielles en termes d'émissions de CO₂. Enfin, une centrale photovoltaïque installée en toiture pour l'autoconsommation du locataire ainsi que la captation de CO₂ par une soixantaine d'arbres adultes présents sur le site complètent le dispositif.

A compter de 2022, la Société proposera à ses futurs locataires Aut0nom®, son entrepôt Premium à énergie positive et bilan carbone neutre, qui devient l'entrepôt répondant déjà aux exigences de la réglementation de 2050 au plan chauffage et éclairage.

Aut0nom® est un entrepôt Premium équipé d'une centrale photovoltaïque et d'un stockage d'énergie en batteries destinés à l'autoconsommation exclusivement, qui délivrent sur une année une quantité d'énergie électrique supérieure à sa consommation de chauffage et d'éclairage.

Des pompes à chaleur air/air électriques assurent le chauffage ou le rafraîchissement de l'entrepôt. Le traditionnel chauffage au gaz, principal émetteur de CO₂ et plus coûteux est désormais banni. L'éclairage est assuré par des LEDs intelligents asservis à la luminosité et à la présence humaine.

Son bilan carbone « chauffage – éclairage » est neutre. Les économies d'émission de CO² résultant de l'autoconsommation d'électricité délivrée par la centrale photovoltaïque et ses batteries compensent les faibles émissions des pompes à chaleur et LEDs.

Il est vertueux car il produit sa propre énergie verte sur le lieu de consommation. Des compteurs judicieusement installés permettent de mesurer et d'afficher en temps réel sa consommation totale de kWh, sa production d'électricité autoconsommée ainsi que le pourcentage d'autonomie électrique.

- 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. A titre d'exemple, un système de protection contre la foudre équipe chaque entrepôt. Son rôle est de prévenir les effets destructeurs d'éventuels impacts de foudre sur le bâtiment. Des pointes paratonnerres disposées sur la toiture de l'entrepôt sont reliées à une boucle de mise à la terre (câble de cuivre nu enterré qui ceinture le bâtiment). En cas d'orage, l'électricité statique présente dans l'air ambiant se décharge de manière préférentielle à travers le circuit allant des paratonnerres vers la terre, plutôt qu'en suivant un cheminement aléatoire potentiellement source de dégâts matériels voire humains.

Rappelons également 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 33% 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 2021 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 qui emploient environ 10.000 personnes pour la totalité des 90 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 2021 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 2021 à environ 6 % 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 de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

L'option pour le régime des SIIC 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 2021, 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 655 M€ et les emprunts bancaires autres d'un montant de 5 M€, la dette totale s'élève à 2.164 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 2021, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement), représentent 48% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis d'un respect de ratio de LTV inférieur à 65%, qui représentent pour leur part 30% de la totalité des financements contractés.

L'émission obligataire réalisée en novembre 2021 et à échéance novembre 2026 prévoit les engagements financiers suivants :

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65%,
- Maintien d'un ratio secured LTV <45%, et
- Respect d'un ratio ICR >1.8x.

Le maintien d'un ratio LTV inférieur à 65% s'applique également aux émissions obligataires réalisées en 2017.

Pour mémoire, au 31 décembre 2021, la LTV de la Société s'élève à 43%, le ratio secured LTV est à 26% et le ratio ICR est de 5.0x.

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 nos clients-locataires. 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 nous permettent pas de déterminer à date avec précision l'impact de la crise sur l'activité et le marché sur lequel la Société opère. Cependant, au cours de l'exercice 2021, la Société n'a pas été impacté dans le recouvrement à date de ses loyers.

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 45% 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 et aux conditions financières 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.

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 2021, le taux d'occupation est de 99% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,9 ans comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	37%
De 3 à 6 ans	46%
Moins de 3 ans	17%

- **Risques liés aux autorisations et recours administratifs :** 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 ni que des recours ne seront pas portés contre les autorisations préfectorales et des permis de construire délivrés. 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 90 immeubles, loués à un total de 52 locataires différents. Les 12 premiers

locataires d'ARGAN représentent 77% des loyers annualisés 2021 répartis sur 58 sites de la façon suivante : Carrefour (31%), FM Logistic (8%), Casino (7%), Géodis (6%), ou encore Amazon (5% sur une base année pleine).

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 2021, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 5,5% 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 2022. Lors des confinements, les commerces essentiels ont 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 11% 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 (pour 33% du portefeuille), les Hauts de France (15%), le Centre / Val de Loire (12%), l'Auvergne / Rhône-Alpes (8%), l'Occitanie (6%) ou encore les Pays de La Loire (5%).

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 2021, 57% 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 ARGAN confie la construction de ses entrepôts à des entreprises générales ou des contractants généraux lesquels constituent une offre de construction abondante et où la concurrence s'exerce pleinement.

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

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

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

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

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par la Société au 31 décembre 2021. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine construit (hors développements en cours et actifs destinés à être cédés) s'élève à 3,731 Mds€ hors droits, soit 3,921 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 la Société 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 2021, 78% 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 la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, 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 une partie de la dette de la Société imposent essentiellement un ratio LTV inférieur à 65%. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (4,30% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2021) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 10,0%, soit une hausse de la LTV de 43,1% à 48,0%.

Malgré un marché de l'investissement immobilier global en perte de vitesse en 2021, le marché de

l'investissement logistique continue de surperformer avec une part de marché de l'ordre de 20% du total. 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.

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2021, l'expert indépendant précise que « la pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. En France à la date d'expertise, le marché immobilier offre assez de transparence nous permettant de baser nos expertises.

Néanmoins, compte tenu du caractère encore incertain de la crise sanitaire sur le marché immobilier, nous recommandons de revoir régulièrement la valorisation de ces actifs. »

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 œuvre d'un tableau de bord des actifs

Il comprend :

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

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 23 février 2022
Le Président du Directoire

**Rapport spécial du Directoire à
l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022
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 24 mars 2022 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-joint 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' ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN DE LA SOCIETE
AU TITRE DES EXERCICES 2019 / 2020 / 2021**

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 certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2% du capital social soit 327 552 actions.

Le 9 juillet 2019, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant en place un plan d'attributions 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 personnes concernées.

Le Règlement du plan précise que l'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan triennal 2019 /2020 /2021, en janvier 2022, et selon les performances.

Le 17 janvier 2022, le Directoire a ainsi attribué gratuitement des actions (ci-après les "**Actions Gratuites 2021**") selon les modalités suivantes :

1. NOMBRE ET ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES 2021

Le nombre total d'Actions Gratuites 2021 attribuées est de trente mille soixante-quatorze (30 074) correspondant à 55% de la quantité maximale attribuable, chacune d'une valeur nominale de cent treize euros et quarante centimes (113,40 €), égale à la valeur de clôture de l'action le jour de la réunion du Directoire ayant procédé à l'attribution gratuite.

1.1 Attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la Société au titre des exercices 2019, 2020 et 2021

Le Directoire a attribué 21 872 actions gratuites aux mandataires sociaux suivants :

- Monsieur Ronan LE LAN	5 468
- Monsieur Francis ALBERTINELLI	5 468
- Monsieur Frederic LARROUMETS	5 468
- Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior	5 468

1.2 Attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société au titre des exercices 2019, 2020 et 2021

Le Directoire a attribué 8 202 actions gratuites aux salariés suivants :

- Monsieur N'Dogbia YOMBO	2 734
- Monsieur Guilhem DONNARIEIX	2 734
- Monsieur Jean-Gabriel LAMBERT	2 734

2. NATURE DES ACTIONS GRATUITES 2021

Les Actions Gratuites 2021 seront des actions devant être émises par la Société.

3. MODALITES APPLICABLES AUX ACTIONS GRATUITES 2021

Les modalités applicables aux Actions Gratuites 2021 sont celles prévues aux termes du Règlement d'attribution applicable aux Actions Gratuites 2021.

3.1 Durée de la période d'acquisition des Actions Gratuites 2021

Les Actions Gratuites 2021 ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un (1) an à compter de leur date d'attribution (sauf en cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale), soit à la date du 17 janvier 2023 (la "**Date d'Acquisition**").

3.2 Durée de la période de conservation des Actions Gratuites 2021

Les Actions Gratuites 2021 détenues par les mandataires sociaux et les salariés ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de conservation d'un (1) an à compter de la Date d'Acquisition, soit à partir du 18 janvier 2024.

Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale de ces actions à détenir par les mandataires sociaux jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

* * *

Le Président du Directoire