



**DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL  
2022**

ARGAN est l'unique foncière française spécialisée en *DÉVELOPPEMENT & LOCATION*  
d'*ENTREPÔTS PREMIUM* pour des entreprises de premier plan.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 45.962.728 euros  
Siège social : 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine  
393 430 608 RCS Nanterre  
(la « Société » ou « Argan »)

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL & RAPPORT FINANCIER 2022



Le présent document d'enregistrement universel a été déposé le 24 février 2023 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 du Parlement européen et du Conseil (le « **Règlement** »), sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au Règlement.

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

- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2021 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, dans le Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 24 février 2022, sous le numéro D.22-0058
- Concernant l'exercice clos le 31 décembre 2020 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant en Partie III-Informations financières, dans le Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'AMF le 25 février 2021, sous le numéro D.21-0078

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

## Table des matières

<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE.....</b>	<b>5</b>
1. <i>Nos points forts</i> .....	5
2. <i>Direction et contrôle</i> .....	5
3. <i>Evolution du cours de bourse et de l'ANR</i> .....	6
3.1. Evolution du cours de bourse depuis le 1er janvier 2017 .....	6
3.2. Evolution du cours de bourse et de l'ANR EPRA NRV .....	7
3.3. Evolution de l'ANR par action .....	8
4. <i>Chiffres-clés du patrimoine</i> .....	9
5. <i>Panorama des activités du Groupe et des marchés</i> .....	10
5.1. L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe.....	10
5.2. Le marché du Groupe.....	11
5.3. Stratégie du Groupe.....	19
5.4. Réglementation applicable aux activités du Groupe .....	19
6. <i>Patrimoine</i> .....	31
6.1. Les actifs au 31 décembre 2022 .....	31
6.2. Présentation chronologique des 94 immeubles .....	39
6.3. Expertises .....	57
7. <i>Informations Loi « Grenelle 2 »</i> .....	62
7.1. Informations sociales : .....	62
7.2. Informations environnementales : .....	62
7.3. Informations sociétales : .....	65
8. <i>Organisation juridique</i> .....	66
<b>DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES - RAPPORT DE GESTION .....</b>	<b>67</b>
1. <i>Faits marquants de l'exercice 2022</i> .....	67
1.1. Variation du capital social.....	67
1.2. Membres du Directoire.....	67
1.3. Membres du Conseil de Surveillance .....	67
2. <i>Résultats des activités</i> .....	67
2.1. Résultats consolidés du Groupe ARGAN .....	67
2.2. Résultats sociaux de la société ARGAN .....	74
3. <i>Gouvernement d'entreprise</i> .....	78
3.1. Directoire.....	78
3.2. Conseil de Surveillance .....	82
3.3. Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux .....	91
4. <i>Salariés et environnement</i> .....	92
4.1. Informations sociales.....	92
4.2. Informations environnementales .....	93
5. <i>Perspectives et gestion des risques</i> .....	94
5.1. Perspectives .....	94
5.2. Facteurs de risques et assurances.....	94
6. <i>Capital et actionariat du Groupe</i> .....	104
6.1. Informations relatives au capital .....	104
6.2. Actionariat du Groupe .....	105
6.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices .....	106
6.4. Opérations afférentes aux titres de la Société .....	106
6.5. Informations diverses .....	107

7.	<b>Assemblée Générale du 23 mars 2023.....</b>	<b>109</b>
7.1.	Ordre du Jour.....	109
7.2.	Rapport du Directoire sur les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mars 2023.....	111
7.3.	Rapport du Directoire sur les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mars 2023 .....	114
	<b>TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES.....</b>	<b>124</b>
1.	<b>COMPTES CONSOLIDES 2022 .....</b>	<b>124</b>
2.	<b>COMPTES SOCIAUX 2022.....</b>	<b>166</b>
3.	<b>ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>203</b>
	<b>QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>204</b>
1.	<b>Informations à caractère général .....</b>	<b>204</b>
1.1.	Dénomination sociale .....	204
1.2.	Lieu et numéro d'identification unique.....	204
1.3.	Date de constitution et durée.....	204
1.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable.....	204
1.5.	Code LEI de la Société .....	204
1.6.	Site web de la Société .....	204
1.7.	Historique du capital de la Société.....	204
2.	<b>Capital social et statuts.....</b>	<b>207</b>
2.1.	Statuts .....	207
2.2.	Capital social.....	210
3.	<b>Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts) .....</b>	<b>212</b>
4.	<b>Délégations de compétence en vigueur.....</b>	<b>214</b>
5.	<b>Nantissements – Hypothèques .....</b>	<b>216</b>
6.	<b>Pactes d'actionnaires .....</b>	<b>221</b>
6.1.	Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille Le Lan .....	221
6.2.	Pacte d'actionnaires signé avec la famille Le Lan, CRFP 8 et Predica .....	221
7.	<b>Organigramme du Groupe .....</b>	<b>222</b>
8.	<b>Opérations avec des apparentés.....</b>	<b>222</b>
9.	<b>Procédure judiciaire et arbitrage .....</b>	<b>222</b>
10.	<b>Expertise.....</b>	<b>223</b>
1.1	<b>Personnes responsables –.....</b>	<b>224</b>
	<b>Accès à l'information financière.....</b>	<b>224</b>
11.1.	Responsables de l'information financière.....	224
11.2.	Contrôleurs légaux des comptes .....	225
11.3.	Calendrier de communication financière .....	226
11.4.	Documents accessibles au public .....	226
12.	<b>Conseil de Surveillance.....</b>	<b>227</b>
12.1.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Articles L225-100 et L.22-10-34 du Code du Commerce) .....	227
12.2.	Réunions du Conseil de Surveillance.....	246
12.3.	Dispositions diverses .....	246
13.	<b>Tables de concordance .....</b>	<b>247</b>

## LE MOT DU PRESIDENT

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



Elle dispose en interne de ressources humaines expertes maîtrisant toute la chaîne de création de valeur, à savoir, la détection d'un foncier adapté et bien placé, l'identification des besoins de futurs clients, le développement et son financement, ainsi que la gestion locative et patrimoniale de nos immeubles. Nos clients bénéficient ainsi de la garantie d'avoir un seul interlocuteur pour concevoir, construire et assurer un suivi attentif de leurs entrepôts pendant toute la durée du bail.

Après une année 2022 riche en développements, notre patrimoine atteint 3,5 millions de m<sup>2</sup>, dont la moitié bénéficie d'une certification environnementale, avec un taux d'occupation de 99% (repassé à 100 % début 2023). Il est valorisé 4 milliards d'euros et génère des revenus locatifs annuels de 166 millions d'euros en hausse de 6 %. Notre ratio d'endettement LTV est de 45 % pour un taux de capitalisation de 4.45 %.

Pour 2023, notre objectif de revenus locatifs s'élève à 182 M€, soit une hausse de +10 %.

Après une période de croissance exceptionnelle, 2022 marque incontestablement un changement de cycle caractérisé par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la décompression des taux de capitalisation. Dans ce nouvel environnement économique et financier, nous sommes confiants dans la solidité de notre modèle fondé sur l'expertise et une longue expérience de l'immobilier logistique premium. Pour autant, nous nous adaptons à ce nouveau contexte avec la volonté de nous désendetter en finançant nos développements par la vente des entrepôts les plus anciens.

Notre équipe est également pleinement engagée autour d'une certitude : la nécessité de bâtir un avenir plus vertueux et décarboné. Voilà pourquoi nous visons la neutralité carbone en 2030 (au plan du chauffage et de l'éclairage). Pour cela, nous mettons en œuvre AutOnom, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour nos développements actuels et futurs et nous déployons un ambitieux Plan Climat pour verdir le parc existant et diminuer progressivement notre empreinte carbone, notamment en bannissant le chauffage gaz.

Vous le voyez, notre stratégie s'adapte à cette nouvelle donne pour continuer à générer une croissance régulière, sécurisée et durable.

**Jean-Claude LE LAN**

Fondateur et Président du Conseil de Surveillance

## 1. Nos points forts

- La société ARGAN maîtrise en interne la chaîne de création de valeur,
- Elle possède un positionnement optimal de développeur-investisseur lui donnant accès à des prix de revient constructeur,
- Elle applique une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables.
- Son management est assuré par l'actionnaire principal,
- Elle présente des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 8 % des revenus locatifs,
- Elle détient un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 10,4 ans de moyenne d'âge (31 décembre 2022),
- Elle présente un taux d'occupation de 100 % (99 % au 31 décembre 2022),
- La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,5 ans (31 décembre 2022),
- La plupart de ses locataires sont de grandes signatures,
- La typologie de ses locataires est équilibrée : 77% de chargeurs, 18% de logisticiens multi-clients et 5% de logisticiens mono-client,
- Elle distribue un dividende représentant environ 4% de rendement (sur la moyenne du cours de décembre 2022, soit 76.5 €),
- Elle prend en compte les orientations du Grenelle de l'Environnement, en développant des bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale), BBC (Bâtiment Basse Consommation), et BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*)

## 2. Direction et contrôle

La Société est structurée en Conseil de Surveillance et Directoire.

L'Actionnariat se décompose à raison de 40% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 16,6 % pour PREDICA et 43,4% de flottant (au 31 décembre 2022), respectant

ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

**Le Conseil de Surveillance** comprend 8 membres dont 3 indépendants, à savoir :

- Jean-Claude LE LAN – Président et actionnaire principal
- Hubert RODARIE – Vice-Président du Conseil de Surveillance et membre du Comité d'audit
- Nicolas LE LAN – Membre
- Jean-Claude LE LAN junior – Membre
- Florence SOULE de LAFONT – Membre indépendante du Conseil de Surveillance et Présidente du Comité des Nominations et des Rémunérations
- François-Régis DE CAUSANS – Membre indépendant du Conseil de Surveillance et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations
- Constance DE PONCINS – Membre indépendante du Conseil de Surveillance et Présidente du Comité d'Audit
- Najat AASQUI (représentante permanente de PREDICA) – Membre du Conseil de Surveillance, du Comité d'audit et du Comité des Nominations et des Rémunérations

Emmanuel CHABAS (sur proposition de PREDICA) a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance parmi ses membres.

**Le Directoire** est composé de 3 membres, à savoir :

- Ronan LE LAN – Président – Directeur du Développement
- Francis ALBERTINELLI – Membre – Directeur Administratif et Financier
- Frédéric LARROUMETS – Membre – Directeur du Patrimoine

Les expériences professionnelles des membres ainsi que le fonctionnement du Conseil de Surveillance, des Comités spécialisés et du Directoire sont détaillées en Partie II.3 – Gouvernement d'entreprise.

### 3. Evolution du cours de bourse et de l'ANR

#### 3.1. Evolution du cours de bourse depuis le 1er janvier 2017

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020.

Argan fait partie des indices CAC All-Shares et IEIF SIIC France.  
Code ISIN : FR0010481960

La capitalisation boursière au 31 décembre 2022 s'élève à **1.739 Mds€** sur la base d'un cours de bourse de 75.80 €/action.

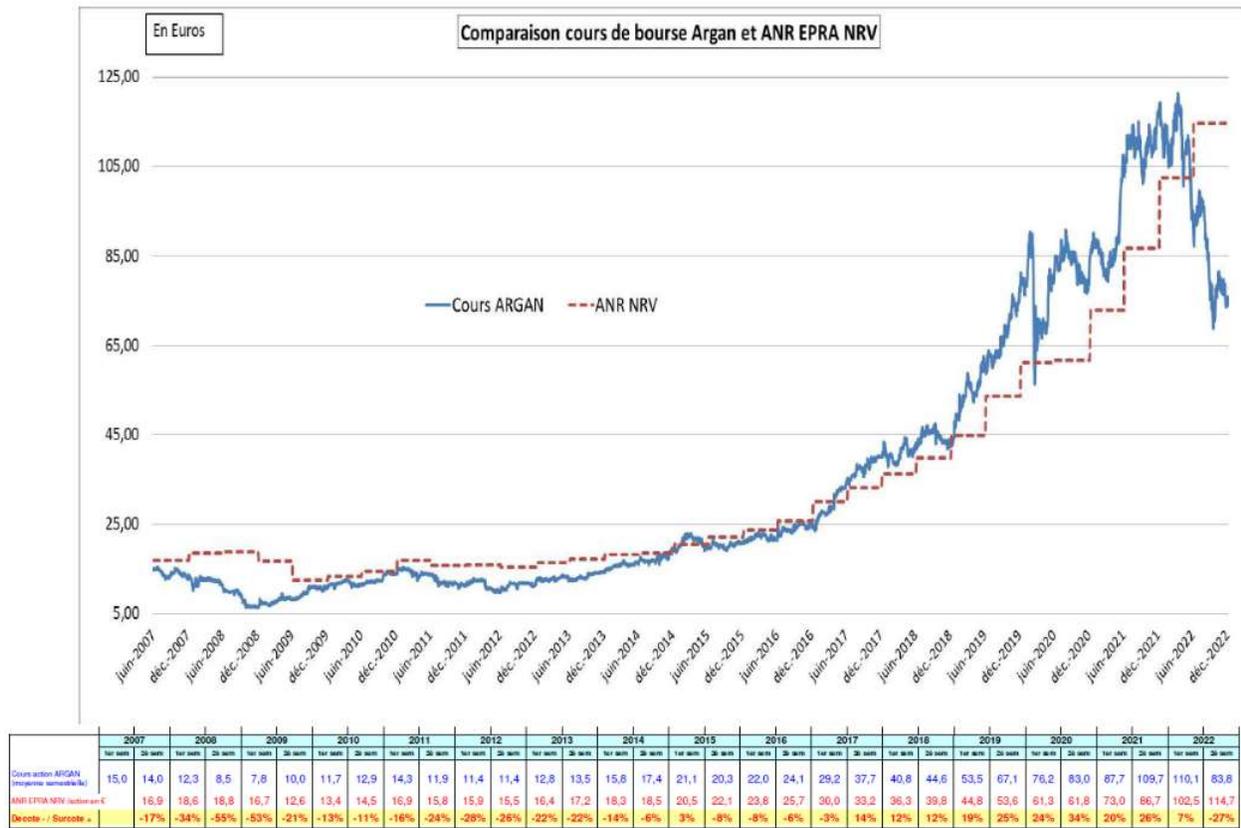
**Evolution du cours d'ARGAN (€), des indices SIIC France et CAC All Shares**  
Base 100 cours au 01/01/17



Les cours de bourse les plus bas et les plus hauts au cours des cinq dernières années ont été les suivants :

	2018	2019	2020	2021	2022
Cours au plus bas	37,80	42,40	56,40	79,40	68,10
Cours au plus haut	47,40	78,00	90,80	118,00	121,80

### 3.2. Evolution du cours de bourse et de l'ANR EPRA NRV



\* Pour les exercices 2007 à 2018, il s'agit de l'ancien indice ANR droits compris.

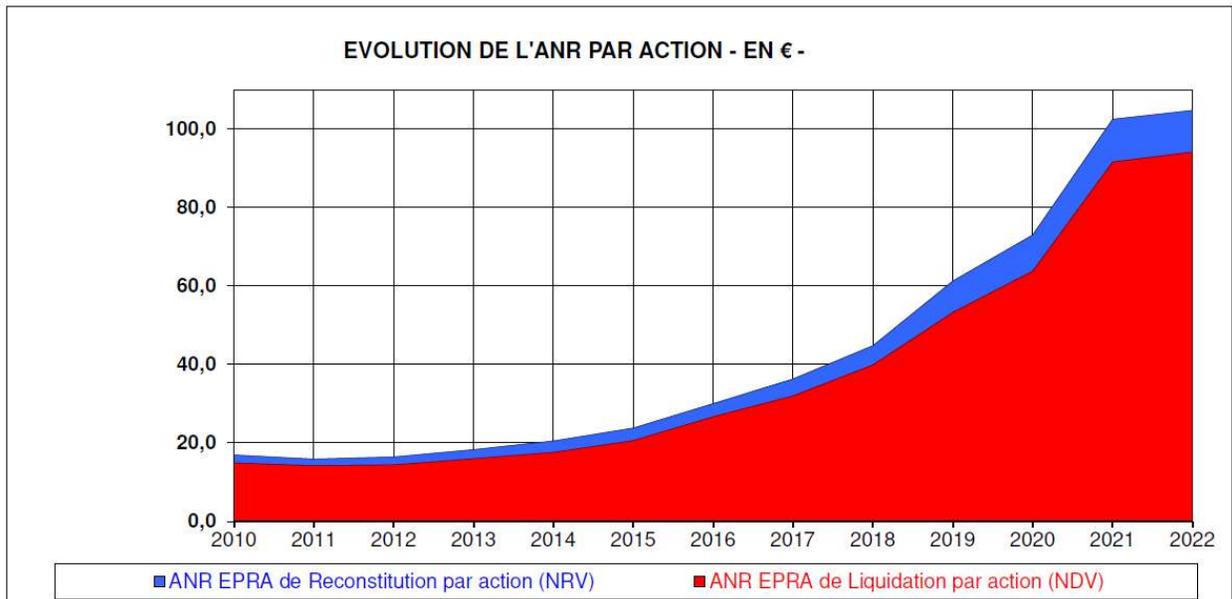
Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR EPRA NRV.

Il compare ainsi la moyenne semestrielle des cours de l'action ARGAN par rapport au dernier ANR EPRA NRV publié à la fin du semestre précédent. A titre d'exemple, la moyenne des cours de l'action du dernier semestre 2022, soit 83.8 €, présente une décote de

– 27 % par rapport au dernier ANR EPRA NRV connu, soit 114.7 €.

Pour information, au 31 décembre 2022, le cours de l'action ARGAN s'élève à 75,80 € et présente une décote de – 27,7 % par rapport à l'ANR EPRA NRV de décembre 2022, égal à 104.80 €.

### 3.3. Evolution de l'ANR par action

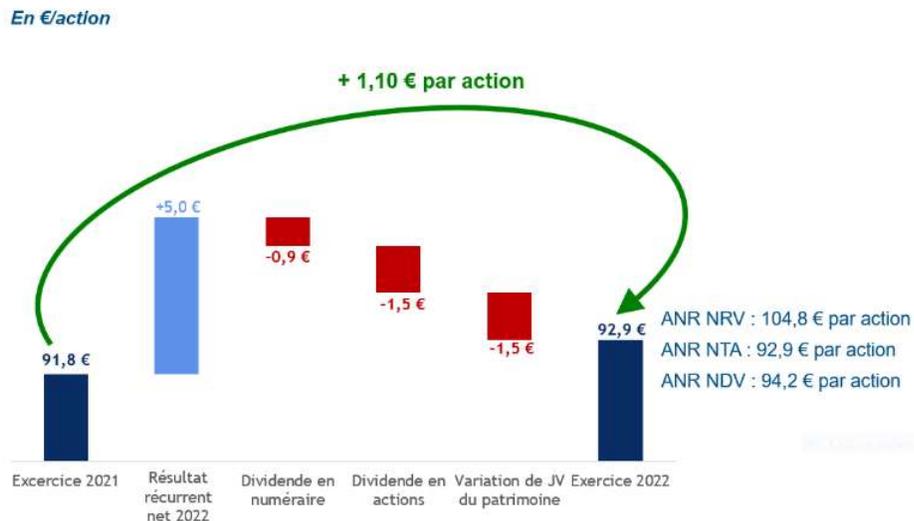


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>ANR EPRA de Reconstitution par action (NRV)</b>	<b>16,9</b>	<b>15,9</b>	<b>16,4</b>	<b>18,3</b>	<b>20,5</b>	<b>23,8</b>	<b>30,0</b>	<b>36,3</b>	<b>44,8</b>	<b>61,3</b>	<b>73,0</b>	<b>102,5</b>	<b>104,8</b>
Evolution annuelle A / A-1	26%	-6%	3%	12%	12%	16%	26%	21%	23%	37%	19%	40%	2%
<b>ANR EPRA de Liquidation par action (NDV)</b>	<b>14,9</b>	<b>14,2</b>	<b>14,4</b>	<b>16,0</b>	<b>17,6</b>	<b>20,6</b>	<b>26,7</b>	<b>32,0</b>	<b>39,9</b>	<b>53,3</b>	<b>63,8</b>	<b>91,6</b>	<b>94,2</b>
Evolution annuelle A / A-1	26%	-5%	1%	11%	10%	17%	30%	20%	25%	34%	20%	44%	3%

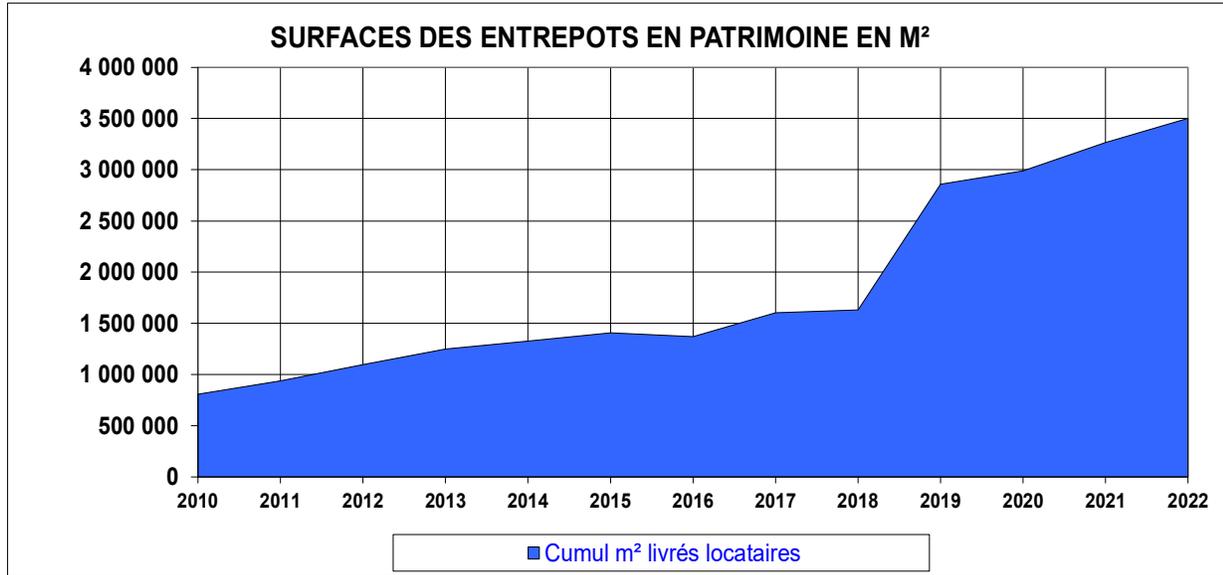
\* Pour les exercices 2010 à 2018, il s'agit de l'ancien indice ANR droits compris.

L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) par action au 31 décembre 2022 s'élève donc à 104,8 € contre 102,5 € au 31 décembre 2021, soit une hausse de + 2 %.

L'ANR EPRA NTA par action passe de 91,8 € à 92,9 € en 2022. Cette hausse s'explique de la façon suivante :

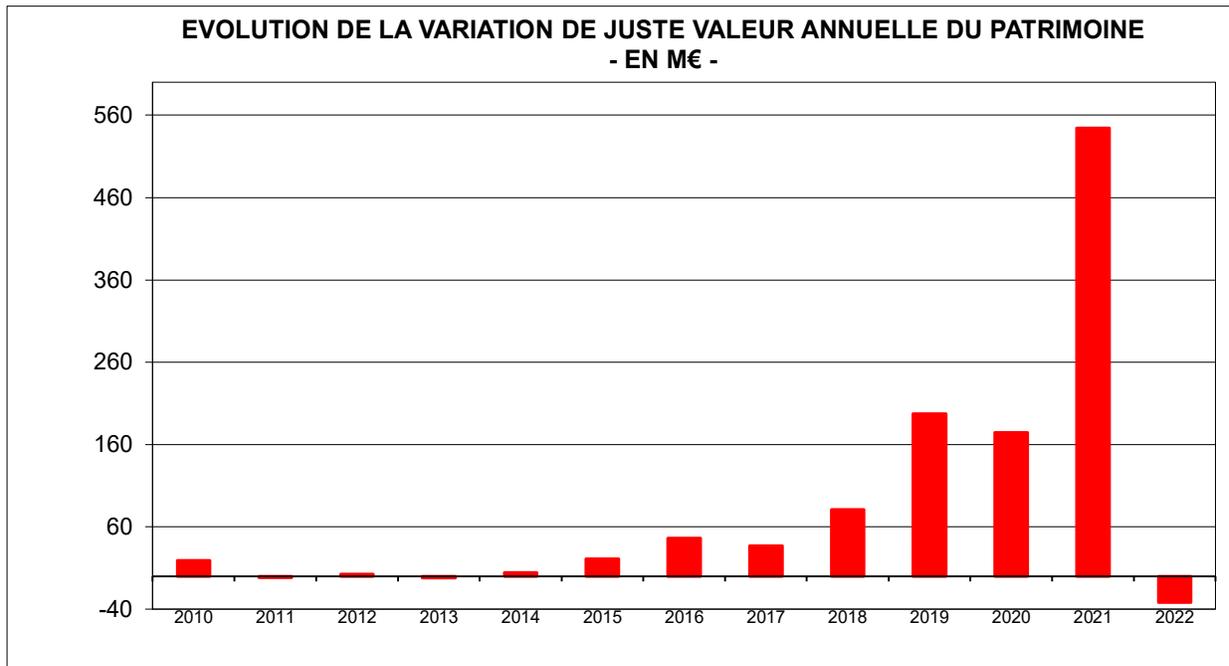


## 4. Chiffres-clés du patrimoine



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Cumul m <sup>2</sup> livrés locataires	806 000	936 500	1 095 000	1 247 000	1 326 000	1 406 000	1 370 000	1 600 000	1 630 000	2 860 000	2 990 000	3 265 000	3 500 000
Evolution annuelle m <sup>2</sup>	33%	16%	17%	14%	6%	6%	-3%	17%	2%	75%	5%	9%	7%
Valeur Hors droits (M€)	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5	3 011,9	3 745,5	3 942,3
Evolution annuelle Valeur	45%	14%	23%	11%	7%	7%	6%	23%	10%	93%	13%	24%	5%

Le patrimoine construit de la Société s'élève à 3.500.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022, en hausse de + 7 % par rapport à l'année précédente.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Variation Juste valeur	19,5	-1,5	2,7	-2,1	4,5	21,1	46,3	37,0	81,2	197,1	174,6	544,6	-31,8
Patrimoine Hors droits	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5	3 011,9	3 745,5	3 942,3
Variation JV / Patrimoine A-	5%	0%	0%	0%	1%	2%	5%	4%	6%	14%	7%	18%	-1%

## 5. Panorama des activités du Groupe et des marchés

### 5.1. L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe

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

Partant d'une feuille blanche en 2000, ARGAN détient un patrimoine de 94 d'entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2022, représentant 3,5 millions de m<sup>2</sup>,

développés pour la plupart par la Société et dont elle assure la gestion en interne.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de Pure Player de la Société

#### Les étapes du développement d'une plateforme logistique



Chaque étape exige une expertise particulière :

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

**Détecter des fonciers appropriés** et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.

**Optimiser la conception générale** d'un projet logistique exige de connaître le fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules. Cela requiert aussi une parfaite maîtrise de l'environnement réglementaire. Une mauvaise conception accroît non

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

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

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

**Promouvoir le développement durable dans tous les projets**

seulement les coûts de construction, mais surtout les coûts d'exploitation, faute d'ergonomie générale ou d'efficacité énergétique.

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

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

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

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

- Depuis janvier 2022, la Société propose à ses futurs locataires AutOnom®, l'entrepôt Premium qui produit sa propre énergie verte et qui présente un bilan carbone neutre au plan du chauffage et de l'éclairage ; répondant déjà aux exigences de la réglementation de 2050. Voir également Partie I, 7.2.3 Informations environnementales.
- Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales, de préférence des feuillus, pour optimiser le bilan carbone.
- Un personnel heureux travaille mieux.
- La couleur claire des murs et de la sous toiture, la bonne répartition de la lumière naturelle, la couleur

et l'intensité de la lumière artificielle, la qualité de l'agencement des bureaux, le confort acoustique et la présence d'espaces de repos créent une ambiance favorable au bien-être, à la qualité du travail, à la productivité et à la prévention des accidents.

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

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

## 5.2. Le marché du Groupe

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

### 5.2.1 L'essor des entrepôts

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

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

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

De ce fait, les entrepôts se sont « normalisés », notamment sous la contrainte de la réglementation du 5 août 2002, remplacée par celle du 11 avril 2017, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que, dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 m<sup>2</sup> séparées par des murs coupe-feu, comportent des cours de manœuvre pour les camions, de profondeur 35 mètres ainsi que des installations de sécurité au titre des ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement).

Ces standards qualitatifs évoluent constamment à la hausse, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques. ARGAN a ainsi été le premier à développer en 2010 un entrepôt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour L'OREAL et a décidé d'équiper dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales

photovoltaïques pour l'autoconsommation des clients qui le souhaitent. En janvier 2022, ARGAN a inauguré AutOnom®, son entrepôt à bilan carbone neutre en phase exploitation. AutOnom® est désormais généralisé pour tous nos nouveaux développements.

Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

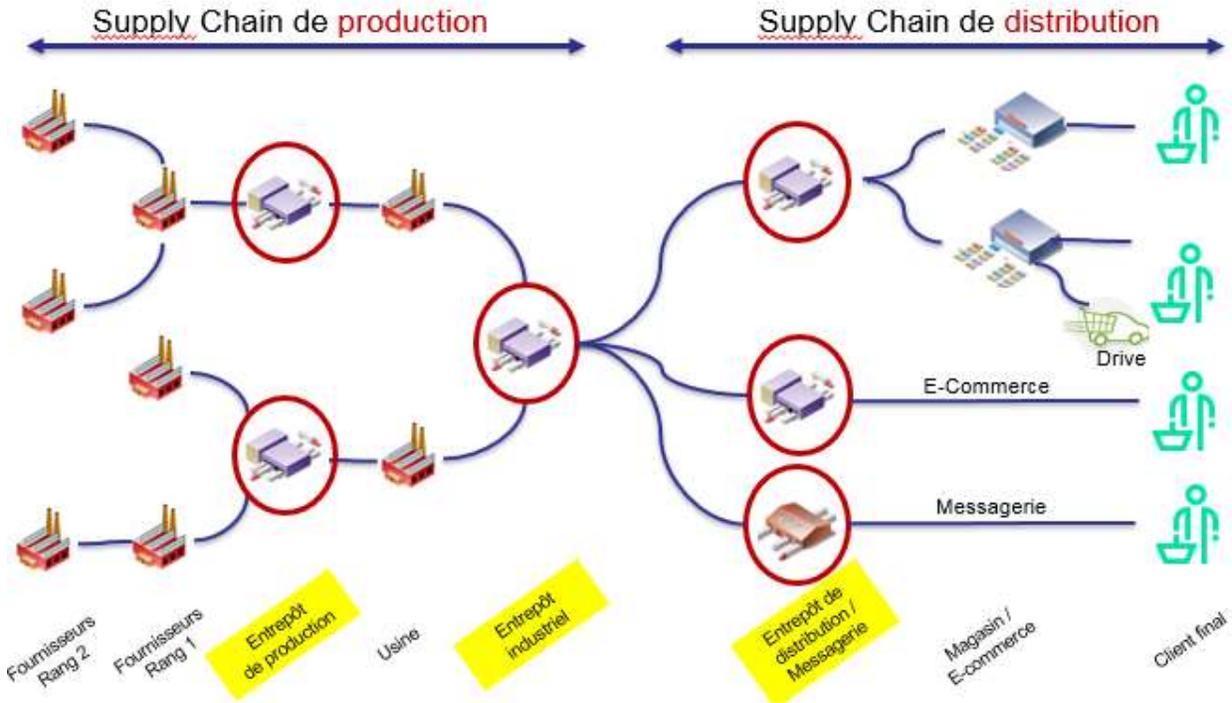
Développé d'abord pour l'essentiel sur la dorsale Nord-Sud le long des axes reliant Lille à Marseille en passant par les régions parisienne et lyonnaise, le marché des entrepôts a fait tache d'huile sur l'ensemble du territoire ces dernières années.

Le poids croissant de la logistique dans une économie connectée, les nouveaux modes de consommation, en particulier via le e-commerce et la demande pour des délais de livraison de plus en plus courts, sont autant de moteurs pour le développement de ce marché.

La demande placée dans les entrepôts de plus de 5.000 m<sup>2</sup> s'est établie à 4 millions de m<sup>2</sup> ; ce qui constitue une demande élevée, bien qu'en baisse de 14 % (données CBRE). Le taux de vacance est de 3.8 % en France à fin décembre 2022.

L'investissement, consacré à l'immobilier logistique est de l'ordre de 5 milliards d'euros en 2022

### 5.2.2 L'entrepôt au cœur de la supply chain



Nota : Il existe toujours des entrepôts attachés à un producteur notamment lorsque ce dernier distribue lui-même ses produits.

### 5.2.3 Les acteurs du secteur

Les acteurs opérant dans ce secteur sont nombreux et le rôle de chacun n'est pas toujours facile à identifier d'autant que certains acteurs accomplissent plusieurs métiers. Evoluent dans le secteur : les aménageurs, les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs, les agents immobiliers, les preneurs à bail c'est-à-dire les locataires, les services de l'Etat, les collectivités locales (principalement les intercommunalités) les architectes, les bureaux d'étude et les Assets managers :

#### 1. LES AMENAGEURS

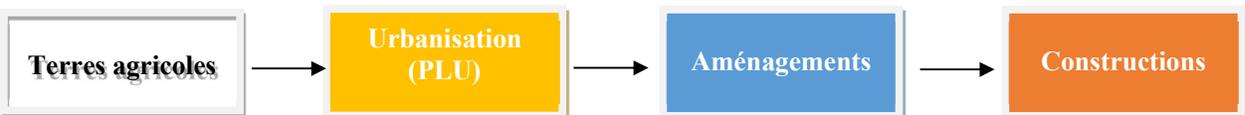
Pour construire un entrepôt de 100 000 m<sup>2</sup>, il faut à minima le double de terrain – soit 200 000 m<sup>2</sup> ou 20 ha. Les terrains doivent préalablement être urbanisés pour être constructibles. Ce sont les communes ou intercommunalités qui affectent les terrains en zones destinées à la construction d'habitations, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, au travers du PLU ou PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunaux), lequel est validé par les services de l'Etat (préfecture).

L'élaboration des PLUI doit être en harmonie avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), les SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) et avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Ile de France) pour ce qui concerne l'Ile de France.

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

Des entreprises de travaux publics réalisent les travaux d'aménagements pour le compte des collectivités locales qui sont propriétaires des terrains après les avoir préalablement achetés aux propriétaires privés ; agricoles en général.

Des aménageurs peuvent également, en amont, acheter des terrains agricoles, afin de solliciter le classement en zone constructible auprès des collectivités locales, puis procéder aux aménagements et les vendre par la suite aux opérateurs que sont les promoteurs, les constructeurs ou les investisseurs-développeurs.



## 2. LES PROMOTEURS

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

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

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

### Cycle d'un développement :



Durée du cycle d'environ 18 mois

## 3. LES CONSTRUCTEURS

Il y a deux manières de construire :

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

### **Dans le premier cas :**

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

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

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

### **Dans le second cas :**

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

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

## 4. LES INVESTISSEURS

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

Ces investisseurs sont des Foncières ou des Fonds :

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

- Les investisseurs positionnés comme Argan, peuvent également assurer la promotion pour eux-mêmes dans le but de capter la marge promoteur.

- Les constructeurs, pour améliorer leurs résultats, se transforment également en promoteur et certains sont également aménageurs.

L'offre de construction étant abondante, ce métier nécessite beaucoup de ressources.

- Les promoteurs travaillent avec peu de fonds propres, une dizaine d'employés voire moins, et peuvent réaliser des résultats intéressants dès lors que la conjoncture est favorable à l'investissement, le facteur clé étant de pouvoir contracter un bail commercial avec un futur preneur préalablement à la réalisation du projet.

Les cantonnements des métiers ne sont pas toujours respectés :

## 5. LES AGENTS IMMOBILIERS

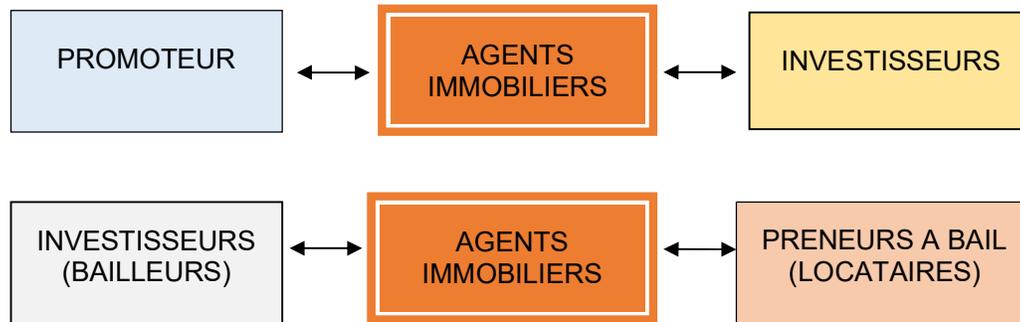
Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- Entre preneurs à bail et promoteurs ou investisseurs/promoteurs,
- Entre promoteurs et investisseurs.

D'une manière générale, ils évoluent à tous les étages du secteur.

La rémunération est de l'ordre de 1% sur le montant des transactions (200 000 € pour une transaction de 20 millions) et d'environ 15% des loyers annuels pour une location.

Le facteur clé de cette profession est d'accéder à l'information : Connaître qui veut acheter ? Qui veut vendre ? Qui veut louer ?



## 6. LES PRENEURS A BAIL

Les locataires, chargeurs ou logisticiens, sont les plus importants acteurs de la chaîne.

Ils ne se rendent pas propriétaires car ils ont choisi d'affecter leurs ressources financières à leur cœur de métier plus profitable plutôt que de les consacrer à l'immobilier.

De ce fait les zones dédiées à l'immobilier logistique seront éloignées des habitations et implantées le plus près possible des axes routiers ou autoroutiers.

Pour autant les entrepôts ne doivent pas être placés trop loin des bassins d'emploi.

## 7. LES SERVICES DE L'ETAT

Les services de l'Etat, sous le contrôle des préfets, étudient les demandes de Permis de Construire et de dossiers ICPE. C'est le préfet qui accorde l'autorisation relative aux ICPE mais les Permis de Construire sont accordés par les communes après instruction et soumis au contrôle de l'Etat.

## 9. LES ARCHITECTES ET BUREAUX D'ETUDES

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

## 8. LES COLLECTIVITES LOCALES

Les communes se préoccupent tout naturellement de l'urbanisme de leurs territoires et déterminent au travers de leur PLU(I), l'affectation des zones dédiées à l'habitat, aux commerces, à l'activité, à la logistique.

Il existe 3 types de communautés :

- Communautés urbaines > 450 000 habitants
- Communautés et agglomérations > 50 000 habitants
- Communautés de communes (>15 000 habitants)

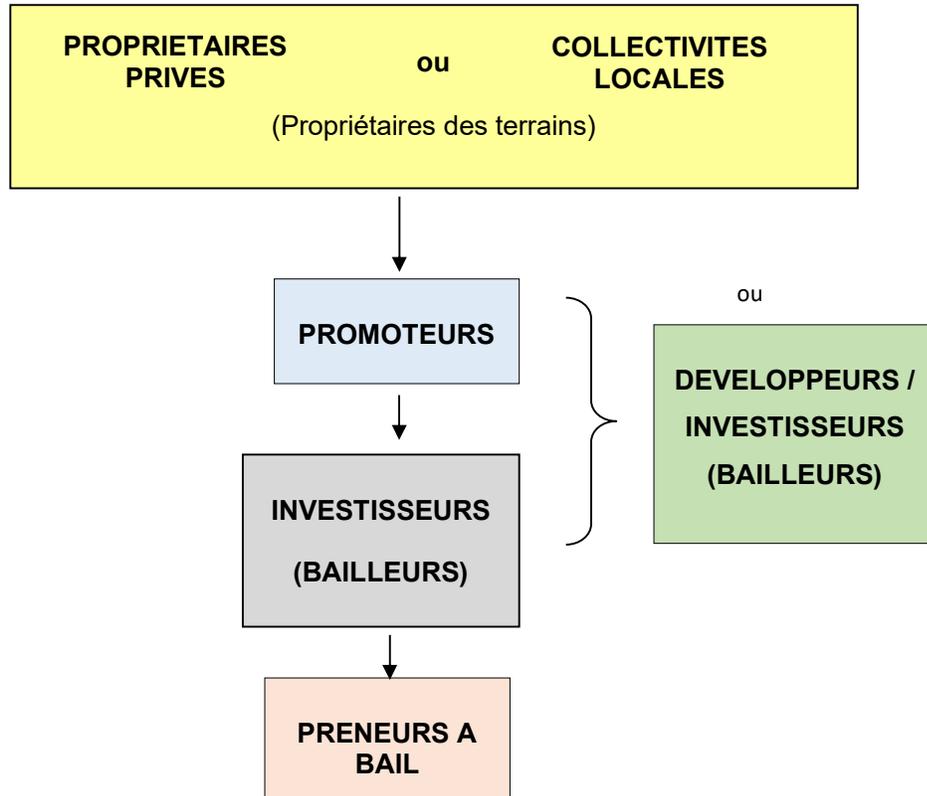
En général, la logistique n'est pas bienvenue au prétexte qu'elle est génératrice de nuisances occasionnées notamment par les camions.

## 10. ASSETS MANAGERS (sociétés de gestion en immobilier)

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

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

## SCHEMA BAILLEUR / PRENEUR A BAIL



### 5.2.4 Les principaux concurrents

L'essor des entrepôts, suscite depuis quelques années, un vif intérêt de la part des investisseurs du fait de la rentabilité locative de cette classe d'actifs de l'ordre d'environ 3,5 à 6% en 2022. Un intérêt renforcé par la crise du COVID au cours de laquelle cette classe d'actifs a montré sa résilience, mais également par le développement du e-commerce qui enregistre toujours une croissance annuelle à deux chiffres.

En 2022, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 6.5 Mds €. La logistique a attiré environ 25% des transactions en immobilier d'entreprise.

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

- ✓ **Les Fonds d'Investissements** généralement anglo-saxons tels AEW, CBRE GLOBAL INVESTORS, LOGICOR, AXA Real Estate - opèrent sur le marché secondaire, en négociant des portefeuilles d'entrepôts existants, pas nécessairement de dernières générations, de manière opportuniste sur les marchés européens, américains ou asiatiques en fonction de la conjoncture.

Ces fonds adossés à des banques ou des compagnies d'assurance, confient la gestion de leurs entrepôts à des Assets managers.

Ce ne sont pas, à vrai dire, des concurrents d'ARGAN, mais plutôt des acheteurs potentiels.

- ✓ **Les Développeurs / Investisseurs** – tels BARJANE, GLP, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, PROLOGIS, - **ou Promoteurs** – tels JMG, PRD, PANHARD - s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente environ 1 000 000 m<sup>2</sup> par an sur les cinq dernières années, ARGAN détient une part de marché d'environ 5%.

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

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

Sur un parc représentant environ 80 millions de m<sup>2</sup> de surface d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France au total dont 50 millions m<sup>2</sup> d'entrepôts destinés à la location, ARGAN possède une part de marché de ces derniers d'environ 7 % (3.5 M de m<sup>2</sup>).

### 5.2.5 Typologie des Entrepôts

#### SEGMENTATION PAR RAYONS D'ACTION

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>ENTREPOTS A VOCATION NATIONALE</b>	Ces entrepôts concernent des entreprises ayant une large nomenclature de produits stockés et à faible rotation. Exemple : pièces détachées automobiles, équipement de la maison et des ménages
<b>ENTREPOTS A VOCATION REGIONALE</b>	Concernent de gros volumes générant beaucoup de transports Exemple : grande distribution
<b>ENTREPOTS A VOCATION LOCALE OU MESSAGERIE</b>	Concernent de petits entrepôts à la périphérie des villes pour des produits nécessitant une forte fréquence de livraison Exemple : produits frais, pharmacie

#### SEGMENTATION PAR NATURE DE PRODUITS STOCKES

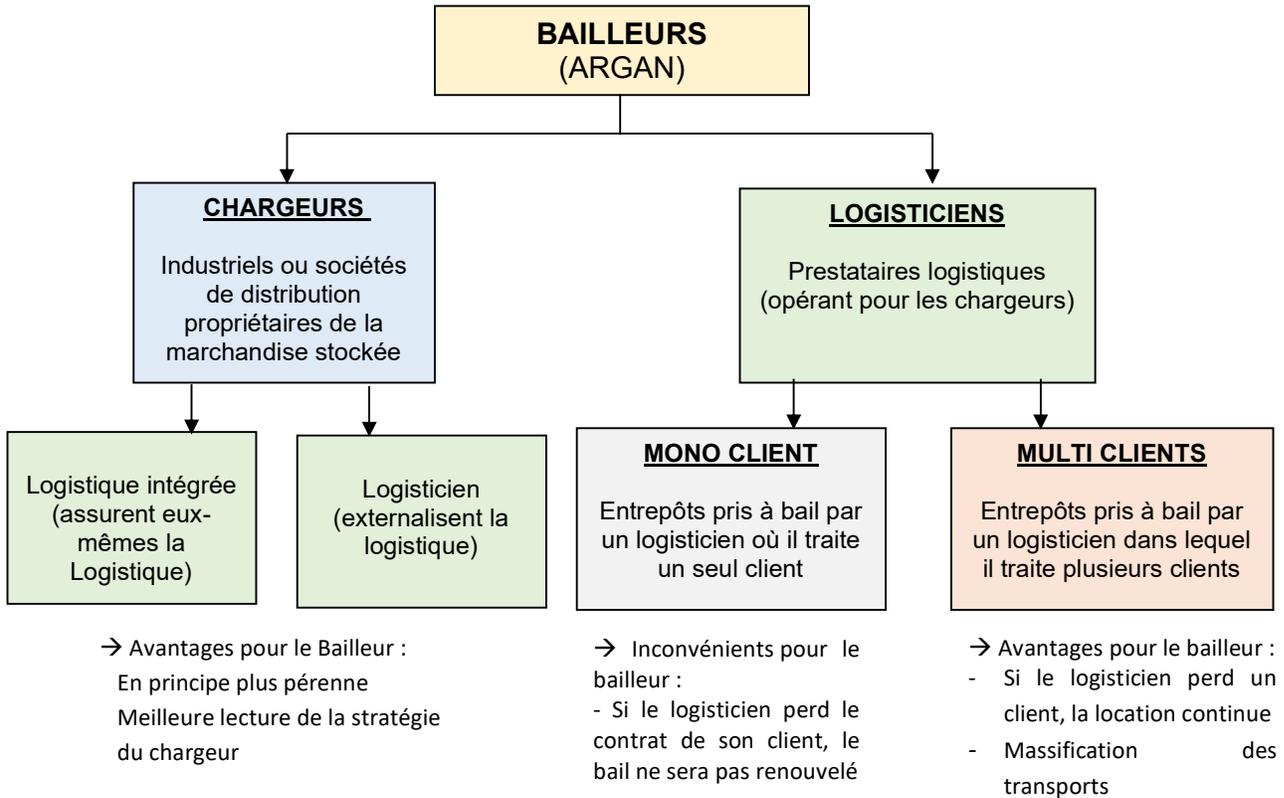
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>ENTREPOTS PRODUITS SECS</b> (Température non régulée)	Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées
<b>ENTREPOTS A TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE</b>	Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (25°C en général) Exemple : pharmacie, chocolat, etc.
<b>ENTREPOTS A FROID POSITIF</b> (1° à 8°C)	Concernent les produits frais Exemple : légumes, fruits, poissons...
<b>ENTREPOTS A TEMPERATURE NEGATIVE</b> (-20° à -30°)	Concernent les produits surgelés La construction de ces entrepôts exige une isolation de la structure de l'entrepôt vis-à-vis du sol. (Le coût de l'ingénierie de production du froid est sensiblement équivalent à celui de la structure de l'immeuble).
<b>ENTREPOTS BI OU TRI TEMPERATURES</b>	Concernent en général le secteur de la grande distribution selon la diversité des produits stockés
<b>ENTREPOTS E-COMMERCE</b>	Se décomposent en 2 grandes familles : les entrepôts standards et les entrepôts fortement mécanisés.

## SEGMENTATION PAR TAILLE

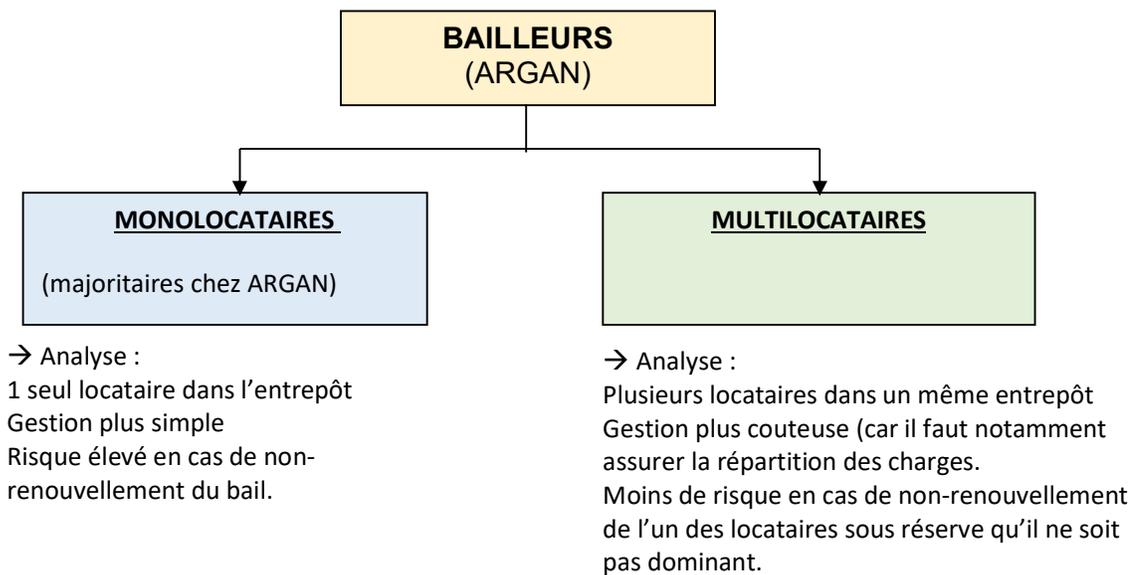
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<b>FORMAT XXL &gt; 50 000 m<sup>2</sup></b>	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution
<b>FORMAT 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup></b>	Concernent les entrepôts les plus nombreux, en général régionaux voire nationaux pour de petits volumes
<b>FORMAT &lt; 20 000 m<sup>2</sup></b>	Calibrés pour des volumes de moindre importance ou pour des dessertes locales

5.2.6 Typologie des Preneurs à bail

**CHARGEURS OU LOGISTIENS :**



**LOCATION MONOLOCATAIRE OU MULTILOCATAIRES :**



### 5.3. Stratégie du Groupe

#### 5.3.1 Entrepôt PREMIUM

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

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

#### 5.3.2 Politique de location

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

### 5.4. Réglementation applicable aux activités du Groupe

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

#### 5.4.1 Réglementation relative au droit de l'urbanisme

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

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

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

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

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

#### 5.4.2 Réglementation relative à la réglementation ICPE

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

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

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

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

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

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait - seraient éligibles aux critères

du dit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à savoir :

- Un régime déclaratif pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m<sup>3</sup>,
- Un régime Enregistrement pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m<sup>3</sup> et 300 000 m<sup>3</sup>, et

- Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 300 000 m<sup>3</sup>.

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

**Au 31 décembre 2022, le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées**

LOCALISATION	TYPE	RUBRIQUES CONCERNEES		
		Autorisation	Enregistrement	Déclaration
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	Entrepôt	1510		2925, 1412, 1432, 2920
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée du 1er Mai	Entrepôt		1510, 2663	2925, 1530, 1131, 2920
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	Entrepôt	1510, 2920,		2925, 1432,
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
FLEVY (57) rue André Maginot	Entrepôt	1510, 2663		2925, 1432
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	Messagerie			2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt	1510		2925
TOURNAN EN BRIE (77) "Le Closeau"	Entrepôt			Pas concerné
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	Entrepôt	1510		2925, 2920
ROYE (80) - Rue du champ Macret	Entrepôt	1510, 1432		2925, 1530, 2910
ROISSY EN BRIE (77) - Av Joseph de Boismortier	Entrepôt	1510		2925
FERRIERES EN BRIE & BUSSY (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510	2662, 2663	1311, 1530, 2910, 2925
ST QUENTIN FALLAVIER (38) Zac Chesnes	Entrepôt	1510, 2662, 2663, 1530		2920, 2925, 2910
CHATRES (77) ZAC de Val Bréon	Entrepôt	1510, 1530, 2663		2910, 2925
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment A	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	Messagerie			Pas concerné
CHANTELOUP EN BRIE (77) Zac du Chêne St Fiacre	Entrepôt		1510	1131, 1432, 2663, 2925
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	Entrepôt		1510	2925, 2910
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	Entrepôt	1510, 1532, 2662	1530, 2663	2925

LONGUEIL STE MARIE (60) Zac des Vallées	Entrepôt	1510, 1530, 1432, 1412, 2920		1173, 2662, 2910, 2925
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	Entrepôt	1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711		1172, 1412, 2255, 2910, 2925
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	Messagerie			
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 6 Av du fond de Vaux	Entrepôt			4735, 2921, 2925
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
ROUVIGNIES (59) Parc d'activités Aérodrome Ouest	Entrepôt	1510, 1532, 2663	1530, 2662	2910, 2925
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	Entrepôt	1432	1510	1412, 2925, 2920
WISSOUS (91) 1549-1641, rue du Berger	Entrepôt	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
COUDRAY MONTCEAUX (91) Bâtiment B	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	Entrepôt	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	Messagerie			1435
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroportuaire	Messagerie			1434
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	Messagerie			
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	Messagerie			
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	Entrepôt	1510, 1530, 2662,	1532, 2663	4320, 4331, 2925
SAINT-OUEN-L'AUMONE (95) 13, rue de la Garenne	Entrepôt	1510, 1530, 2662, 4755	2663, 1532	2925
VALENTON (94) rue de la Ferme de la Tour	Entrepôt			1510, 1511
ATHIS MONS (91) 1 rue du Jacana Athis-Mons	Entrepôt			2925
LOGNES (77) 16 boulevard de Courcerin	Messagerie			
STRASBOURG (67) 10 rue minoterie Schiltigheim	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	Entrepôt	1510		1530, 2925, 4755
MEUNG SUR LOIRE (45) 9 <sup>ème</sup> avenue - Synergie	Entrepôt	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	Messagerie			
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	Messagerie			
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	Entrepôt	2565		1131, 2560, 2561, 2575
WISSOUS (91) Chemin Croix Brisée Haut Wissous 2	Entrepôt	1510,1530,1532,2662, 2663	2663	1511, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510, 4755
CESTAS (33) Les pins de Jarry, 5 chemin St Eloi de Noyon	Entrepôt		1510	2910, 2663, 2925
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1510		
MOISSY CRAMAYEL (77), parc d'activité Moissy Sud	Entrepôt	1432	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1412, 2925
WISSOUS (91) 1 bd Arago - ZI de Villemilan	Entrepôt		1510	1511, 4802, 2925

PUSIGNAN (69) Zac de Suntex	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,		2910, 2925
FLEURY (91) lieudit « La Remise de la Croix Blanche »	<i>Entrepôt</i>		1510	1413, 1511, 2795, 2925, 4735
ALBON (26) lieudit « Les Picardes » ZAC AXE 7	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925-2910
LA CRECHE (79) ZAC Champs Albert	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 4735
GENNEVILLIERS (92) 19-23 Chemin des Petits Marais	<i>Messagerie</i>			
CHANCEAUX (37) Zac du Cassantin	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 4735
VENDENHEIM (67)	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 4735
BILLY-BERCLAU (62) Parc de l'industrie Artois Flandres	<i>Messagerie</i>			
ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II	<i>Entrepôt</i>	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663,		1436, 2910
LE MANS ALLONNES (72) Monne	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1511, 4331	1436, 1450, 2714, 2925, 4510, 4735, 4801
LUNEVILLE (54) Lieudit Ferme de la Maison de Briques	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2920	4734	1436, 1450, 1511, 2714, 2910, 2921, 2925, 4320, 4510, 4511, 4735, 4741, 4801
AVIGNON LAUDUN (30) ZAC Antoine Lavoisier	<i>Entrepôt</i>	4511, 4320, 4331, 1436, 1450, 1510	2662, 2663	4510, 4741, 4718, 4330, 4734, 4801, 1530, 1532, 1630, 2711, 2910, 2925
AULNAY SOUS BOIS (93) Boulevard André Citroën	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4511		1450, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4734, 4741, 4801
BOURGES (18) Lieudit Le Vallon	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1450, 1511, 2714, 2910, 2925, 4510, 4734, 4735, 4801
VENDIN (62) ZA du Bois Rigault	<i>Entrepôt</i>	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,	4331	4734, 2910, 4741, 1450, 2925, 4510, 4801, 4715, 4320
EPAUX-BEZU (02) Z.I.D. de l'OMOIS	<i>Entrepôt</i>	4001, 4510, 1450, 1510, 4755,	2662, 2663, 4331	4440, 4441, 4320, 4718, 1436, 4801, 1530, 1532, 1630, 2925, 2711, 4220,
MACON BAGE (01)	<i>Entrepôt</i>	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663	4734	1436, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4511, 4741, 4801
SAVIGNY SUR CLAIRIS (89) Lieudit Grands Champs	<i>Entrepôt</i>	1412, 1432, 1450, 1510, 1530, 1532, 2255, 2662, 2663		1172, 1173, 1200, 1520, 1525, 2910, 1525

CHOLET (49) ZAC du Cormier 5	<i>Entrepôt</i>	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4001, 4320, 4331, 4755	4734	1436, 2925, 4110, 4120, 4130, 4140, 4220, 4441, 4510, 4741, 4801
CREPY EN VALOIS (60) 12 rue Louis Armand	<i>Entrepôt</i>		1510, 1511	1172, 1185, 1450, 1520, 1412, 1432, 1532, 2255, 2663, 2714, 2925
BILLY BERLCAU (62) 337 rue de Prague	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 1532
LA COURNEUVE (93) 51 et 53 av de Verdun et 81 rue de Maurice Berteaux	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 2714
COMBS LA VILLE (77) ZAC des rives de la Francilienne, Bd Maurice Fauré	<i>Entrepôt</i>	1510		2925
BRIE COMTE ROBERT (77) Lieudit LES PREY LE ROY	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925, 4735
PLAISANCE DU TOUCH (31) 1 rue Docteur Charcot	<i>Entrepôt</i>		1511	4802, 2925
LABENNE (40) Lieudit Artiguenave	<i>Entrepôt</i>		1510	1414, 1511, 2910, 2925, 4802
CESTAS (33) Parc activité Jarry III	<i>Entrepôt</i>			1511, 1136, 2925
ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC DE CHESNES NORD, 53 rue du Parc Forestier	<i>Entrepôt</i>	1510		2925, 4802
BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine	<i>Entrepôt</i>			1511, 2925
PLOUFRAGAN (22) rue du Boisillon	<i>Entrepôt</i>	1510, 2255		1434, 1530, 2925
GONDREVILLE FONTENOY (54)	<i>Entrepôt</i>		1510	2910-A-2, 2925-1
METZ (54) ZAC Sud Frescaty	<i>Entrepôt</i>	1510-a		2910-A-2, 1185-2-a, 2925-2
ESCRENNES (45)	<i>Entrepôt</i>		1510, 4220	1436, 1450, 2910-A-1, 2925, 4320, 4321, 4330, 4331
LUDRES (54)	<i>Entrepôt</i>	1450-1, 1510-1, 1530-1, 1532-1, 4801-1, 2662-1, 2663-1-a	1511-2, 2663-2-b	2925, 1436, 2910-A-2, 4320-2, 4331-3, 4510-2, 4511-2
OUARVILLE (28) Bac Serres Besnard	<i>Serres</i>			4718-2-b
NEUVILLE-AUX-BOIS (45)	<i>Entrepôt</i>	1510-1	2662-2, 2663-1-b, 2663-2-b	1530-3, 1532-3, 2910-A-2, 2925-1, 4715-31185-2-a
PLESSIS PATE (91) 8, Av. de la Tremblaie	<i>Entrepôt</i>		1510-2	1511-3, 2925, 1450
ROGNAC (13) 47, Av. Lavoisier	<i>Entrepôt</i>		1510	2925
LENS (62) 10 rue de l'Europe	<i>Entrepôt</i>		1510	2925, 2910-A-2
SERRIS (94)	<i>Entrepôt</i>		1510 – 1530 – 1532 – 2662 - 2663	2925
SAINT ANDRE SUR ORNE (14)	<i>Entrepôt</i>		1510-1530-1532-2662-2663	2925

SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76)	Entrepôt		1510-1530-1532-2662-2663	2925-2910-4720
COMPANS (77)	Messagerie			2925
FOUCHERES (89), D369	Entrepôt	1510	2663-1-b, 2663-2-a, 4431	1436, 2910-A-2, 2925, 4422, 480 2-3-1-b, 4320

### 5.4.3 Réglementation relative à la santé

#### ➤ Amiante

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

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé.

Le propriétaire met le dossier technique à la disposition des occupants de l'immeuble et le communique à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble ainsi, qu'à leur demande, qu'à divers organismes.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Chacun des actifs du groupe concernés par la réglementation a fait l'objet de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre.

**Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.**

#### ➤ Saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué, pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est - à dire - de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, un constat de risque

d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit, en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

**Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.**

#### ➤ *Légionellose*

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

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

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

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

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

#### *5.4.5 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement*

##### ➤ *Etat des risques et pollutions (ERP)*

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information

se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés :

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

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

L'obligation d'information sur les risques et pollutions

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

#### ➤ **Annexe Environnementale**

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 (la « **Loi Grenelle 2** ») a introduit l'obligation, à compter du 1er janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO<sub>2</sub>, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

#### ➤ **Performance énergétique**

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Par application de la Loi Grenelle 2, cette disposition est obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

**Le Groupe veille au respect de ces dispositions.**

#### ➤ **Termites**

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux

articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

Le cas échéant, si la présence de termites devait être avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par la présence de termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

**ARGAN n'a pas d'immeubles contaminés par la présence de termites.**

#### **5.4.6 Réglementation relative à la location**

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie par les dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-3 et suivants du Code de Commerce tels que modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel », relatives aux baux commerciaux. Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

**Les baux de la société ARGAN ont été contractés conformément à la législation en vigueur.**

#### **5.4.7 Réglementation relative au statut SIIC**

La Société a opté, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, sur les revenus tirés de la location d'immeubles et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, de participations dans des sociétés de personnes ayant le même objet et la même activité ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime.

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

### ➤ **Champ d'application**

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continuellement les conditions suivantes :

- Être cotées sur un marché réglementé français ou étranger selon certaines conditions et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;
- Avoir pour objet social principal et pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :
  - ✓ à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2% du capital et des droits de vote ;
  - ✓ la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social ou des droits de vote. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice d'application du régime. A noter que cette condition ne s'applique pas lorsque la ou les personnes agissant de concert sont également placées sous le régime des SIIC, cette dérogation n'étant toutefois pas applicable aux filiales de ces mêmes entités y compris lorsqu'elles ont opté pour le régime spécial.

Cette dernière condition doit être respectée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Ce régime d'exonération est également ouvert sur option individuelle aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ou à hauteur de 95% au moins par une ou plusieurs SIIC et/ou un ou plusieurs SPPICAV et (ii) qu'elles ont un objet principal et une activité principale identiques à ceux définis ci-dessus.

Les revenus des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts, dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté, bien qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application du nouveau régime, bénéficient de l'exonération sous condition de distribution. En effet, les résultats des opérations réalisées par ces sociétés de personnes (qui sont réputées être réalisées par les associés) sont exonérés entre les mains de leurs associés qui ont opté, au prorata de leurs droits et dans les conditions prévues par l'article 208 C du Code général des impôts.

### ➤ **Régime d'exonération**

#### • **Secteur exonéré**

- ✓ Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou de l'exploitation (location ou sous-location) d'immeubles en tant que titulaires de certains droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 95 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.
- ✓ Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur un immeuble, pour les contrats souscrits ou acquis à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2005, des titres de filiales soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC, sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 70 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.

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

- **Secteur imposable**

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

**MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES AUX SECTEURS EXONERE ET IMPOSABLE**

Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs, lorsque cela est possible et que la société peut en justifier.

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

**MODALITES DE REPARTITION DES CHARGES FINANCIERES**

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

A l'inverse, si le résultat financier net est négatif :

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs lorsque cela est possible et justifié ;
- à défaut, l'affectation pour la détermination du résultat de chaque secteur s'opère sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré ou taxable (selon le secteur considéré) et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

**REGIME FISCAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES AUX ACTIONNAIRES DE LA SIIC EN VERTU DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION**

- ✓ Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne peuvent pas donner pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit.
- ✓ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le dividende versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France est imposé de la manière suivante :  
L'année du versement :
  - à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% (soit un taux global de 30%).
 L'année suivant le versement :
  - au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement ; ou
  - sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, c'est-à-dire couvrant l'intégralité des revenus entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique, le dividende peut être soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % dont l'application est limitée à la partie du dividende résultant des activités taxables ; l'impôt correspondant est réduit par imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). L'excédent éventuel de prélèvement est restitué. Par ailleurs, les titres de SIIC et les dividendes correspondants ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011 (les actions déjà inscrites sur un PEA à cette date pouvant cependant y demeurer).
- ✓ La SIIC peut par ailleurs être redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10% de son capital sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Ce prélèvement n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible

pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il doit être payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

- ✓ S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront, en principe, soumis en France à une retenue à la source au taux de 25% (pour les distributions réalisées en 2022 – 26,5% pour les distributions réalisées en 2021) pour les personnes morales ou 12,8% pour les personnes physiques, sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales et des réglementations propres à certains Etats ou territoires non coopératifs.

#### **Restructurations ou opérations internes au groupe**

- ✓ Le cas échéant, les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC (article 208 C bis du Code général des impôts) ;
- ✓ Postérieurement à l'option pour le régime d'exonération, les actifs qui deviennent éligibles à cette exonération donnent lieu au paiement échelonné sur 4 ans d'un impôt sur les sociétés au taux de 19% calculé sur les plus-values latentes qui y sont rattachées ;
- ✓ En outre, est exonérée sans condition de distribution la plus-value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du Code général des impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et engagements (comparables à ceux applicable en cas de fusion soumise au régime de faveur) et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer sur une période de quinze ans et dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 95% la plus-value dégagée au titre des éléments amortissables (constructions).

#### **Sortie du régime d'exonération**

Des sanctions ou compléments d'imposition sont prévus en cas de sortie d'une SIIC du régime d'exonération.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt

sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération.

Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération après application d'un abattement d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime des SIIC.

En outre, les résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC sont partiellement imposés dans les conditions de droit commun. La réintégration porte sur la fraction du bénéfice distribuable au sens du premier alinéa de l'article L232-11 du Code de commerce, existant à la date de clôture de l'exercice de sortie et provenant de résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC.

Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension du fait d'un dépassement du plafond de détention de 60% (voir ci-dessous), elle doit s'acquitter en complément d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA LIMITATION DE LA PARTICIPATION DU OU DES ACTIONNAIRES MAJORITAIRES**

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC avant 2007, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si le ou les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. La condition de 60% est néanmoins temporairement écartée en cas d'OPA/OPE au sens de l'article L.433-1 du Code monétaire et financier, d'opération de restructuration visée à l'article 210-0 A du Code général des impôts ou d'opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. Dans ces situations, si l'actionnaire majoritaire vient à détenir, au cours d'un exercice, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la SIIC, la condition de 60 % est néanmoins réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de

la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement.

- En cas de non-respect de la condition de détention du capital ou des droits de vote inférieur à 60%, le régime d'exonération est temporairement suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de dépassement du seuil de 60%. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant cumulé des amortissements pris en considération pendant la période d'exonération ;
- La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes.

A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (paragraphe sortie du régime d'exonération) ;

- Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes nettes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19%.

## 6. Patrimoine

### 6.1. Les actifs au 31 décembre 2022

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à **3.500.000 m<sup>2</sup>**, composés de 81 plateformes logistiques et de 13 messageries, soit au total 94 immeubles.

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

Adresses Immeubles	Détention	Surface Terrain	SHON	DU	BATIMENT
			Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE
CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier	CBI	81 250	10 335	1 606	11 941
CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1er Mai	CBI	57 183	22 378	1 116	23 494
CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent	PP	57 860	25 991	2 546	28 537
CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises	PP	90 781	25 252	1 441	26 693
FLEVY (57) rue André Maginot	PP	77 984	29 848	1 294	31 142
BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles	PP	36 112	6 593	456	7 049
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	CBI	33 427	19 913	768	20 681
TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau »	PP	22 500	2 211	720	2 931
GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud	PP	49 873	19 911	2 063	21 974
ROYE (80) - Rue du champ Macret	PP	149 085	49 161	1 726	50 887
ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs	CBI	86 019	34 380	1 709	36 089
FERRIERES & BUSSY (77) Zac du Bel Air	PP	99 600	45 161	1 677	46 838
ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC Chesnes	CBI	90 054	40 574	2 066	42 640
CHATRES (77) ZAC de Val Bréon	PP	162 937	69 332	2 837	72 169
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment A	CBI	166 351	81 367	3 640	85 007
BONNEUIL SUR MARNE (94) 16 Rte de Stains	CODP	48 991	19 776	560	20 336
CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre	PP	55 309	18 479	1 925	20 404
TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin	PP	115 325	49 834	2 384	52 218
WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger	BAC	49 147	21 085	1 475	22 560
AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482
LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise	PP	224 566	82 779	11 397	94 176

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
FAUVERNEY (21) « Boulouze »	CBI	242 686	75 896	1 620	77 516
TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin	PP	19 900	4 269	399	4 668
CERGY (95) Av du fond de Vaux	PP	45 246	12 883	757	13 640
FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air	CBI	84 870	30 799	1 516	32 315
ROUVIGNIES (59) (Valenciennes)	PP	171 203	73 139	1 865	75 004
MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes	CBI	41 677	12 463	3 237	15 700
WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger	CBI/BAC	57 832	26 144	2 074	28 218
COUDRAY MONTCEAUX (91) - Bâtiment B	CBI	152 868	74 324	3 642	77 965
ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra	PP	143 751	50 109	1 669	51 778
VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière	CBI	62 252	11 678	1 631	13 309
ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport.	PP	51 366	9 187	2 453	11 640
BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse	PP	50 090	9 037	2 047	11 084
BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere	PP	42 169	10 486	2 602	13 087
TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin	PP	66 029	24 217	1 724	25 941
CERGY (95) 13 rue de la Garenne	PP	74 482	29 121	906	30 027
VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour	PP	37 447	4 423	760	5 183
ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana	BAC	32 925	10 272	680	10 952
LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin	CBI	51 879	9 238	3 826	13 064
STRASBOURG (67) 10 rue la minoterie Schiltigheim	PP	33 313	17 009	528	17 536
SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian	PP	156 306	53 512	2 048	55 560
MEUNG SUR LOIRE (45) 9 <sup>ème</sup> av. Parc Synergie	PP	76 072	30 578	1 156	31 734
LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet	BAC	67 249	15 878	1 476	17 354
GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON	PP	19 863	3 571	1 069	4 640
SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais	PP	18 154	8 360	473	8 833
WISSOUS (91) Zac Haut de Wissous 2	PP	115 115	48 693	3 971	52 664

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
CESTAS (33) Zac JARY IV	PP	67 830	18 724	1 121	19 845
MOISSY CRAMAYEL 1 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	42 249	23 482	2 086	25 568
MOISSY CRAMAYEL 2 (77), parc d'activité Moissy Sud	PP	43 357	20 134	480	20 614
WISSOUS (91) 1 Boulevard Arago	PP	52 340	21 185	1 121	22 306
PUSIGNAN (69)	PP	74 116	32 769	826	33 595
FLEURY (91)	PP	125 673	64 542	2 716	67 258
ALBON (26)	PP	81 104	30 440	859	31 299
LA CRECHE (79)	PP	124 738	18 903	1 640	20 543
GENNEVILLIERS (92)	CODP	35 065	8 227	3 560	11 787
TOURS CHANCEAUX (37) Zac du Cassantin	PP	68 728	15 983	1 238	17 221
STRASBOURG VANDENHEIM (67)	PP	64 069	20 013	1 251	21 264
BILLY BERCLAU (62) Parc de l'industrie Artois Flandres	PP	30 450	6 945	438	7 383
ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II	PP	341 668	126 437	4 754	131 191
LE MANS ALLONNES (72) Monne	PP	273 073	76 622	4 062	80 684
LUNEVILLE (54)	PP	169 550	58 556	5 170	63 726
AVIGNON LAUDUN (30)	PP	133 572	84 147	1 398	85 545
AULNAY SOUS BOIS (93)	PP	161 827	60 667	1 727	62 394
BOURGES (18)	PP	198 815	66 190	2 337	68 527
VENDIN (62) ZA du Bois Rigault	PP	239 251	51 397	3 735	55 132
EPAUX BEZU (02)	PP	133 531	54 030	1 603	55 632
MACON BAGE (01)	PP	177 420	57 720	1 583	59 303
SAVIGNY SUR CLAIRIS (89)	PP	185 972	59 059	2 639	61 698
CHOLET (49)	PP	189 720	56 310	1 198	57 508
CREPY EN VALOIS (60)	PP	201 190	49 519	1 500	51 019
BILLY BERCLAU (62)	PP	123 195	33 911	1 549	35 460

<i>Adresses Immeubles</i>	<i>Déten-tion</i>	<i>Surface Terrain</i>	<i>SHON</i>	<i>DU</i>	<i>BATIMENT</i>
			<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux locaux sociaux</i>	<i>TOTALE</i>
LA COURNEUVE (93) 51 - 53 av Verdun 81 rue Maurice Berteaux	PP	52 613	20 794	1 310	22 104
COMBS LA VILLE (77) ZAC rives Francilienne Bd Maurice Fauré	PP	57 266	23 079	3 121	26 200
BRIE COMTE ROBERT (77) RD 316	PP	79 196	20 365	1 000	21 365
TOULOUSE PLAISANCE DU TOUCH (31)	PP	91 357	30 762	2 584	33 346
LABENNE (40)	PP	123 746	33 711	1 721	35 432
CESTAS (33) Parc activités Jarry III	PP	107 228	18 428	1 339	19 767
ST QUENTIN FALLAVIER (38)	PP	61 408	22 699	2 265	24 963
BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine	PP	176 823	10 670	1 321	11 991
PLOUFRAGAN (22)	PP	116 424	24 030	774	24 804
GONDREVILLE FONTENOY (54)	PP	60 019	13 205	772	13 977
METZ (57) ZAC SUD FRESCATY	PP	191 827	175 705	9 811	185 516
ESCRENNES (45)	PP	87 212	18 384	847	19 231
LUDRES NANCY (54)	PP	86 612	41 830	1 718	43 548
NEUVILLE AUX BOIS (45)	PP	225 492	82 645	2 180	84 825
OUARVILLE (28) Bac Serres Besnard	BAC	108 503	6 000		6 000
PLESSIS PATE (91) 8 Av, de la Tremblaie	PP	62 436	22 034	2 562	24 596
ROGNAC (13) 47, Av. Lavoisier	PP	33 222	20 588	2 241	22 829
LENS (62) 10 rue de l'Europe	PP	78 353	24 832	2 800	27 632
SERRIS (94)	PP	33 881	12 587	1333	13920
SAINT ANDRE SUR ORNE (14)	PP	42 595	17 566	457	18 023
SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76)	PP	52 092	12 324	1556	13 880
COMPANS (77)	BAC	49 105	14 465	800	15 265
FOUCHERES (89)	PP	286 796	149 668	3184	152 852
<b>TOTAL</b>		<b>9 375 411</b>	<b>3 311 147</b>	<b>186 244</b>	<b>3 497 391</b>

**Détention :**

**CODP** = Convention d'Occupation du Domaine Public

**CBI** = Crédit-Bail Immobilier

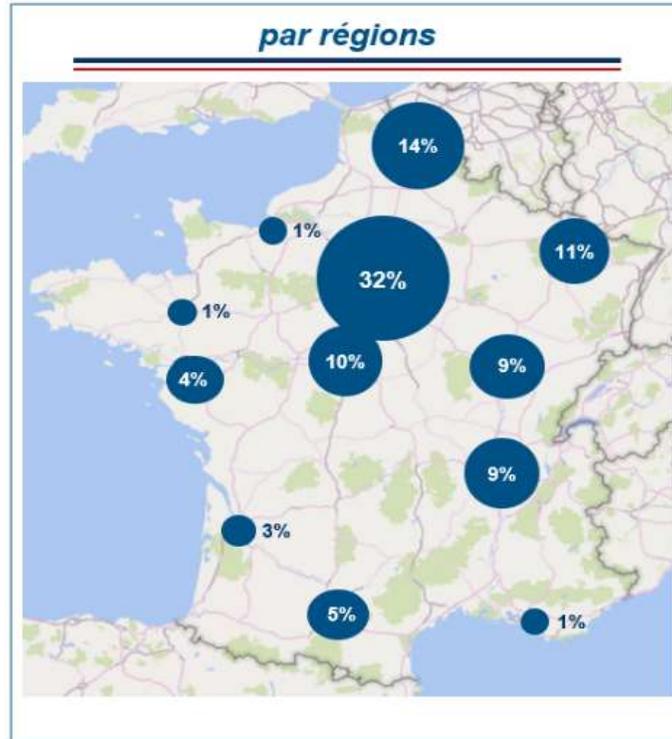
**BAC** = Bail à Construction

**PP** = Pleine Propriété

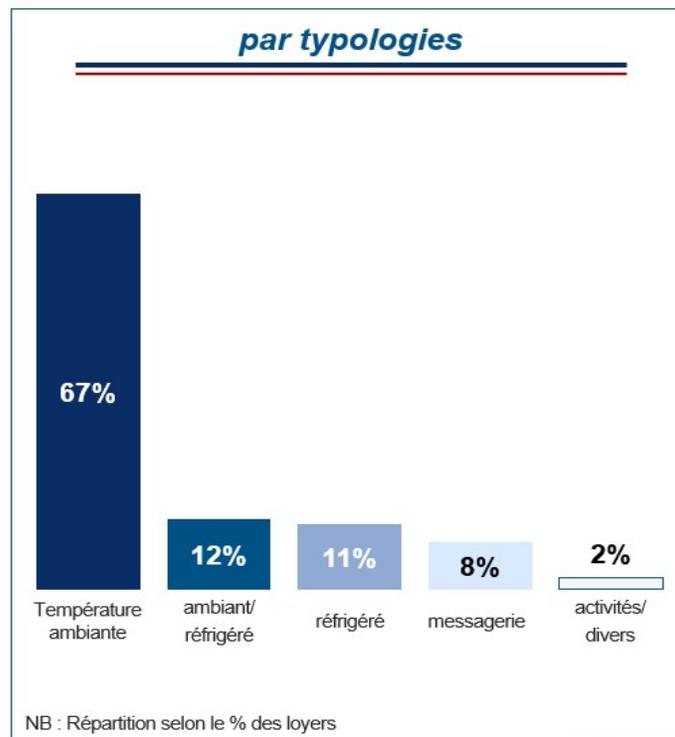
### 6.1.1 Analyse du patrimoine

Le portefeuille est constitué essentiellement de plateformes logistiques récentes PREMIUM.

- 32 % du patrimoine est situé en Ile de France.

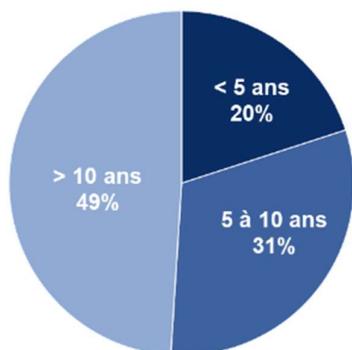


- 67 % du patrimoine est à température ambiante.



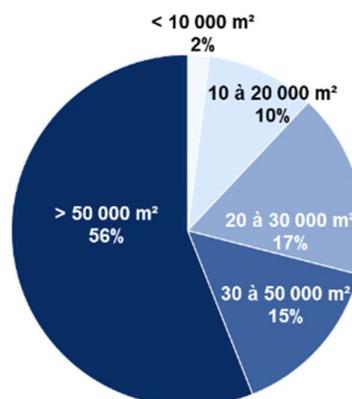
- L'âge moyen pondéré du portefeuille est de **10,4 ans**.

49 % des actifs ont moins de 10 ans.



- La taille moyenne d'une plateforme du patrimoine est d'environ **37 000 m<sup>2</sup>**.

Les **27 plateformes XXL** (surface supérieure à 50 000 m<sup>2</sup>) représentent **56 %** de la surface totale du patrimoine.

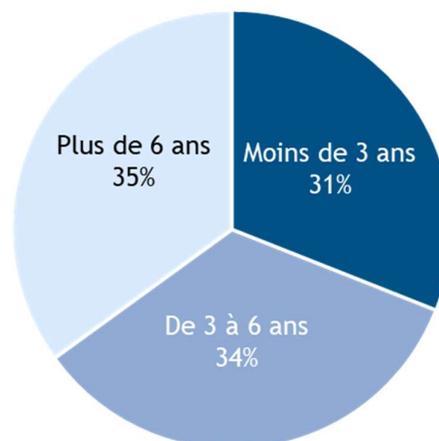
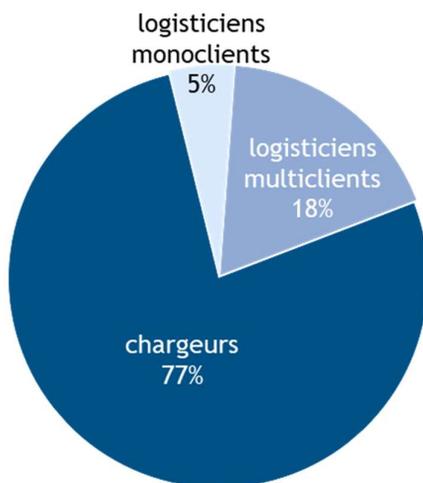


### 6.1.2 Les locataires

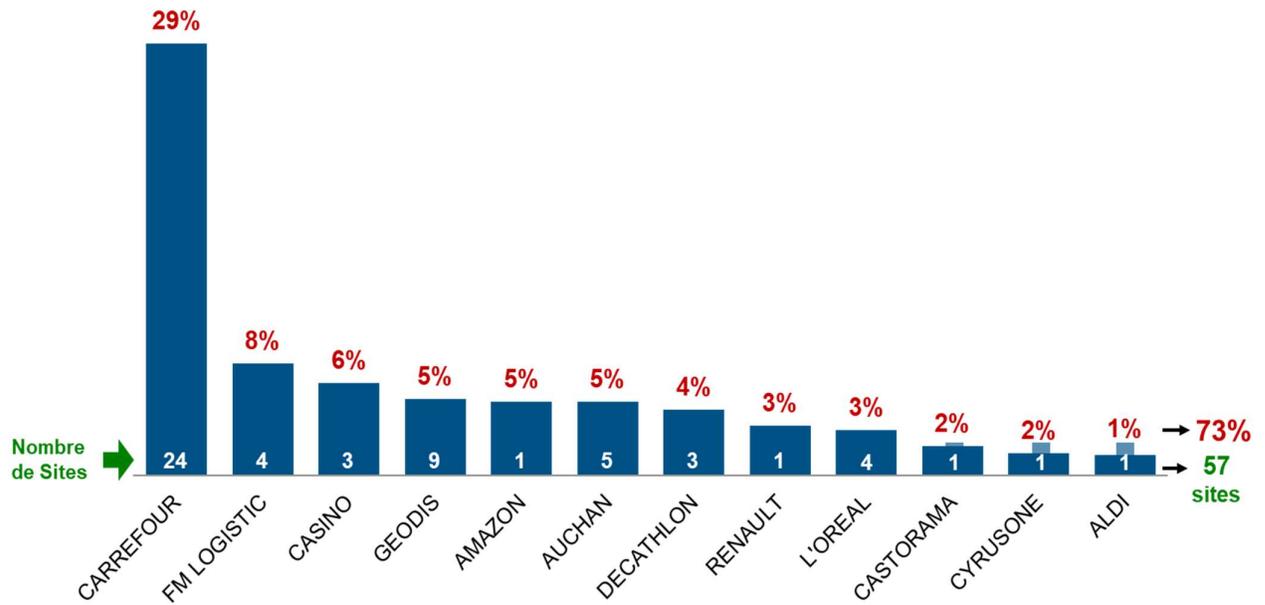
Les locataires d'ARGAN, constitués en grande partie par des entreprises de premier plan, sont :

- Soit des **chargeurs**, industriels ou distributeurs pour **77%** du portefeuille dont notamment : Auchan, BSH électroménager, Carrefour, Casino, Castorama, Celio, Décathlon, L'Oréal, Rexel, SNCF, Sysco
- Soit des **logisticiens**, opérant la logistique des chargeurs, pour **23%** du portefeuille dont notamment : Alloga, Arvato, FM Logistic, Geodis, Movianto, GXO Logistics

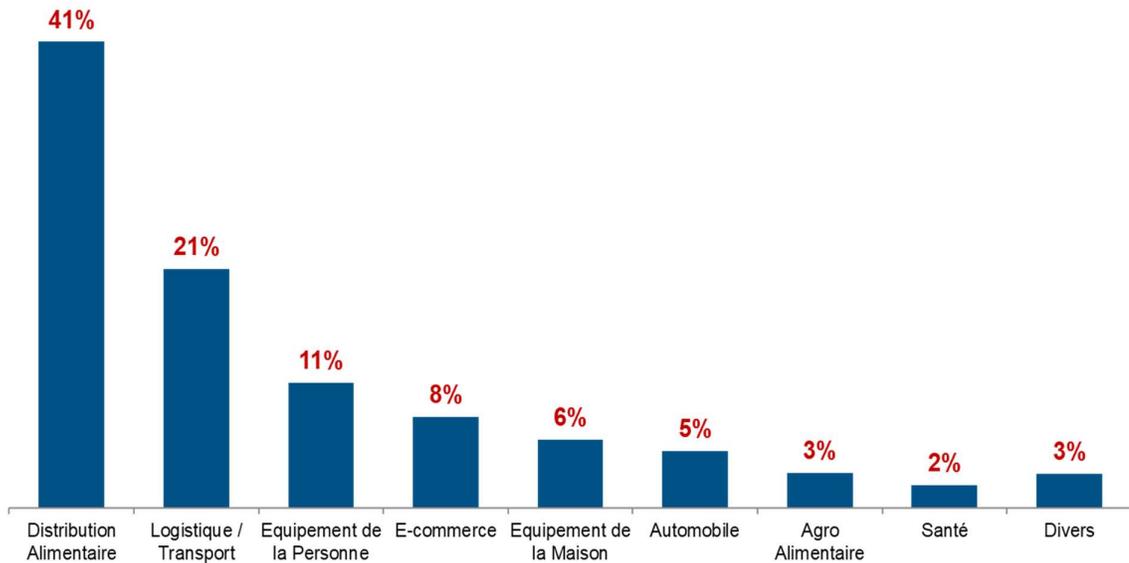
- Le **taux d'occupation à fin 2022 est de 100 %** pour une **durée ferme résiduelle** moyenne des baux s'établissant à **5,5 ans**.



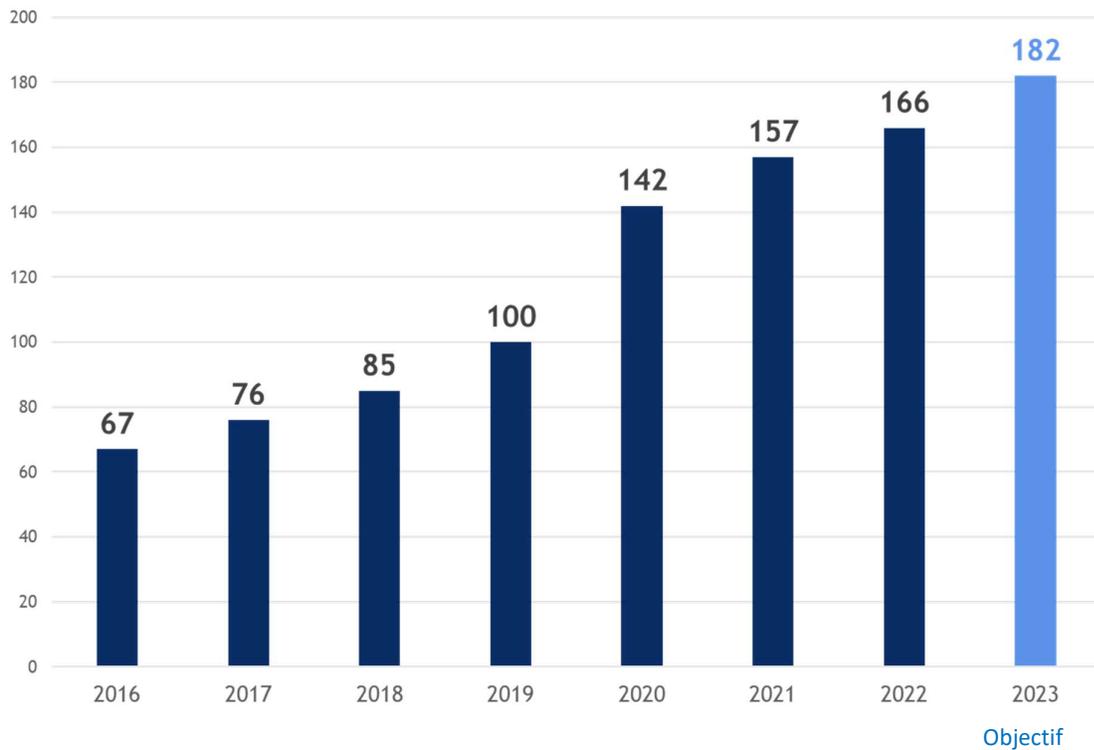
➤ 73 % des revenus locatifs annualisés proviennent des 12 premiers locataires d'ARGAN, répartis sur 57 sites.



➤ La répartition par secteur économique est la suivante :

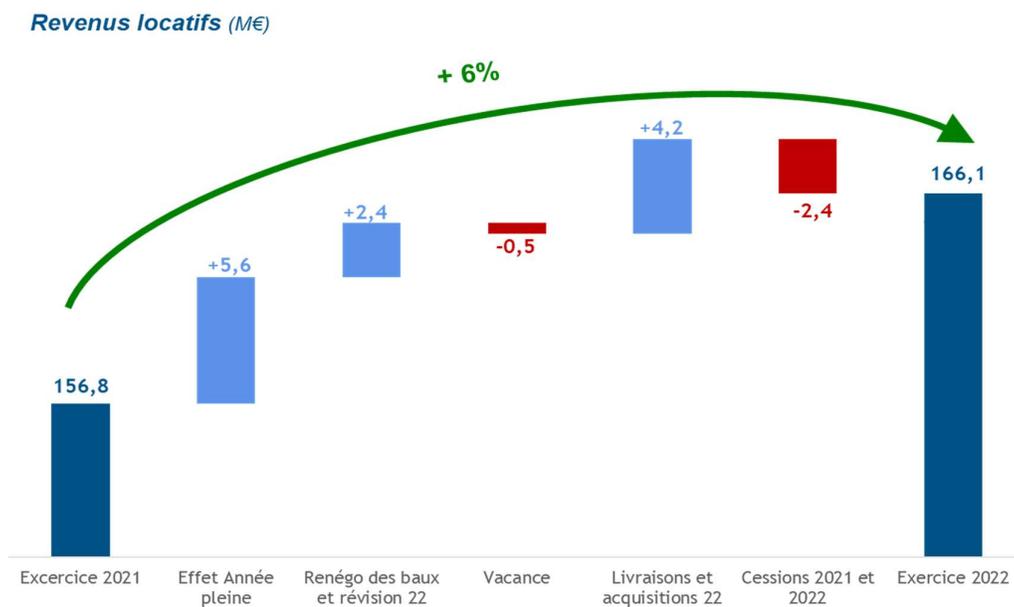


➤ La progression des revenus locatifs depuis 2016 est la suivante (en M€) :



Les revenus locatifs d'ARGAN sont en croissance continue depuis l'origine. Sur la période 2016-2023, le TCAM est de + 15 %.

➤ En 2022, les revenus locatifs s'établissent à 166,1 M€, soit une progression de + 6 % par rapport à 2021.



## 6.2. Présentation chronologique des 94 immeubles

### 1) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 11 941 m<sup>2</sup> dont 1 606 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 81 250 m<sup>2</sup>.

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

### 2) CROISSY BEAUBOURG (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 23 494 m<sup>2</sup> dont 1 116 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 183 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663, 2925, 1530, 1131, 2920.

### 3) CHAPONNAY (Sud Est de Lyon, 69)



Plateforme logistique de 28 537 m<sup>2</sup> dont 2 546 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 860 m<sup>2</sup>.

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

### 4) CREUZIER LE NEUF (Vichy, 03)



Plateforme logistique de 26 693 m<sup>2</sup> dont 1 441 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 781 m<sup>2</sup>.

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

5) FLEVY (Nord Est de Metz, 57)



Plateforme logistique de 31 142 m<sup>2</sup> dont 1 294 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 77 984 m<sup>2</sup>.

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

6) BRIE COMTE ROBERT (77)



Messagerie de 7 049 m<sup>2</sup> dont 456 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 36 112 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 2925.

7) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 20 681 m<sup>2</sup> dont 768 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 427 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

8) TOURNAN EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 2 931 m<sup>2</sup> dont 720 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 22 500 m<sup>2</sup>.

9) GONESSE (95)



Plateforme logistique de 21 974 m<sup>2</sup> dont 2 063 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 873 m<sup>2</sup>.

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

10) ROYE (le long de l'Autoroute A1, 80)



Plateforme logistique de 50 887 m<sup>2</sup> dont 1 726 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 149 085 m<sup>2</sup>.

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

11) ROISSY EN BRIE (77)



Plateforme logistique de 36 089 m<sup>2</sup> dont 1 709 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 86 019 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2925.

12) FERRIERES & BUSSY (Marne La Vallée, 77)



Plateforme logistique de 46 838 m<sup>2</sup> dont 1 677 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 99 600 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 42 640 m<sup>2</sup> dont 2 066 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 90 054 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 72 169 m<sup>2</sup> dont 2 837 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 162 937 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 85 007 m<sup>2</sup> dont 3 640 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 166 351 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 20 336 m<sup>2</sup> dont 560 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 48 991 m<sup>2</sup>.

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



Plateforme logistique de 20 404 m<sup>2</sup> dont 1 925 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 55 309 m<sup>2</sup>.

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

18) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 52 218 m<sup>2</sup> dont 2 384 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 325 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255, 1412, 1432, 2925

19) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 22 560 m<sup>2</sup> dont 1 475 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 147 m<sup>2</sup>.

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

20) AMBLAINVILLE (Oise, 60)



Plateforme logistique de 42 482 m<sup>2</sup> dont 1 133 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 122 307 m<sup>2</sup>.

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

21) LONGUEIL SAINTE MARIE  
(Le long de l'Autoroute A 1, 60)



Plateforme logistique de 94 176 m<sup>2</sup> dont 11 397 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 224 566 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1412, 2920, 1173, 2662, 2910, 2925.

22) FAUVERNEY (Dijon, 21)



Plateforme logistique de 77 516 m<sup>2</sup> dont 1 620 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 242 686 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711, 1172, 1412, 2255, 2910, 2925.

23) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Messagerie de 4 668 m<sup>2</sup> dont 399 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 900 m<sup>2</sup>.

24) CERGY  
(Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique de 13 640 m<sup>2</sup> dont 757 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 45 246 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 32 315 m<sup>2</sup> dont 1 516 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 84 870 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2662, 2663, 2714, 2925.

26) ROUVIGNIES (Valenciennes, 59)



Plateforme logistique de 75 004 m<sup>2</sup> dont 1 865 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 171 203 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 15 700 m<sup>2</sup> dont 3 237 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 41 677 m<sup>2</sup>.

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

28) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 28 218 m<sup>2</sup> dont 2 074 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 57 832 m<sup>2</sup>.

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

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



Plateforme logistique de 77 965 m<sup>2</sup> dont 3 642 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 152 868 m<sup>2</sup>.

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

30) ST BONNET LES OULES (St Etienne, 42)



Plateforme logistique de 51 778 m<sup>2</sup> dont 1 669 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 143 751 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925.

31) VILLE EN VERMOIS (Nancy, 54)



Messagerie de 13 309 m<sup>2</sup> dont 1 631 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 62 252 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1435.

32) ST AIGNAN DE GRAND LIEU (Nantes, 44)



Messagerie de 11 640 m<sup>2</sup> dont 2 453 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 366 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1434.

33) BRUGUIERES (Toulouse, 31)



Messagerie de 11 084 m<sup>2</sup> dont 2 047 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 50 090 m<sup>2</sup>.

34) BRUGES (Bordeaux, 33)



Messagerie de 13 087 m<sup>2</sup> dont 2 602 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 169 m<sup>2</sup>.

35) TRAPPES (Banlieue Ouest de Paris, 78)



Plateforme logistique de 25 941 m<sup>2</sup> dont 1 724 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 66 029 m<sup>2</sup>.

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

36) CERGY (Banlieue Nord-Ouest de Paris, 95)



Plateforme logistique de 30 027 m<sup>2</sup> dont 906 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 482 m<sup>2</sup>.

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

37) VALENTON (Banlieue Sud de Paris, 94)



Plateforme logistique de 5 183 m<sup>2</sup> dont 760 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 37 447 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1511.

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



Plateforme logistique de 10 952 m<sup>2</sup> dont 680 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 32 925 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 2925.

39) LOGNES (Banlieue Est de Paris, 77)



Messagerie de 13 064 m<sup>2</sup> dont 3 826 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 51 879 m<sup>2</sup>.

40) STRASBOURG (67)



Plateforme logistique de 17 536 m<sup>2</sup> dont 528 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 313 m<sup>2</sup>.  
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663.

41) SAUVIAN (Béziers, 34)



Plateforme logistique de 55 560 m<sup>2</sup> dont 2 048 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 156 306 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 2925, 4755.

42) MEUNG SUR LOIRE (Orléans, 45)



Plateforme logistique de 31 734 m<sup>2</sup> dont 1 156 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 76 072 m<sup>2</sup>.

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

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



Hub de messagerie de 17 354 m<sup>2</sup> dont 1 476 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 249 m<sup>2</sup>.

44) GUIPAVAS (Brest, 29)



Messagerie de 4 640 m<sup>2</sup> dont 1 069 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 19 863 m<sup>2</sup>.

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



Plateforme logistique – atelier de 8 833 m<sup>2</sup> dont 473 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 18 154 m<sup>2</sup>.

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

46) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 52 664 m<sup>2</sup> dont 3 971 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 115 115 m<sup>2</sup>.

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

47) CESTAS (Bordeaux 33)



Plateforme logistique de 19 845 m<sup>2</sup> dont 1 121 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 67 830 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

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



Plateforme logistique de 25 568 m<sup>2</sup> dont 2 086 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 249 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubrique ICPE 1510.

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



Plateforme logistique de 20 614 m<sup>2</sup> dont 480 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 43 357 m<sup>2</sup>.

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

50) WISSOUS (Aéroport de Paris Orly, 91)



Plateforme logistique de 22 306 m<sup>2</sup> dont 1 121 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 52 340 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1511, 4802, 2925.

51) PUSIGNAN (Lyon, 69)



Plateforme logistique de 33 595 m<sup>2</sup> dont 826 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 74 116 m<sup>2</sup>.

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

52) FLEURY-MEROGIS (Banlieue Sud de Paris, 91)



Plateforme logistique de 67 258 m<sup>2</sup> dont 2 716 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 125 673 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1413, 1511, 2795, 2925, 4735.

53) ALBON (Sud de Lyon, 26)



Plateforme logistique de 31 299 m<sup>2</sup> dont 859 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 81 104 m<sup>2</sup>.

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

54) LA CRECHE (Niort, 79)



Plateforme logistique de 20 543 m<sup>2</sup> dont 1 640 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 124 738 m<sup>2</sup>.

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

55) GENNEVILLIERS (Port Autonome de Paris, 92)



Messagerie de 11 787 m<sup>2</sup> dont 3 560 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 35 065 m<sup>2</sup>.

56) CHANCEAUX (Tours, 37)



Plateforme logistique de 17 221 m<sup>2</sup> dont 1 238 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 68 728 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1511, 2925, 4735

57) VENDENHEIM (Strasbourg, 67)



Plateforme logistique de 21 264 m<sup>2</sup> dont 1 251 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 64 069 m<sup>2</sup>.

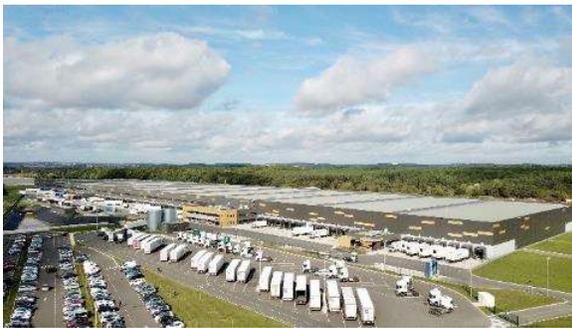
Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1511, 2925, 4735

58) BILLY-BERCLAU (Lens, 62)



Messagerie de 7 383 m<sup>2</sup> dont 438 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 30 450 m<sup>2</sup>

59) PORTEFEUILLE « CARGO » (22 entrepôts en France)



Portefeuille de 1 087 467 m<sup>2</sup>, constitué de 22 plateformes logistiques PREMIUM louées au groupe Carrefour dont 48 139 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 3 394 845 m<sup>2</sup>.

Ces plateformes bénéficient des rubriques ICPE 1136, 1172, 1173, 1185, 1200, 1412, 1414, 1432, 1434, 1436, 1450, 1510, 1511, 1520, 1525, 1530, 1532, 1630, 2255, 2662, 2663, 2711, 2714, 2910, 2920, 2921, 2925, 4001, 4110, 4120, 4130, 4140, 4220, 4320, 4330, 4331, 4440, 4441, 4510, 4511, 4715, 4718, 4734, 4735, 4741, 4755, 4801, 4802.

81) LUDRES (Nancy, 54)



Plateforme logistique de 43 548 m<sup>2</sup> dont 1 718 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 86 612 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1450, 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663-1-b, 2663-2-b, 4801.

82) GONDREVILLE FONTENOY (54)



Plateforme logistique de 13 977 m<sup>2</sup> dont 772 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 60 019 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2910-A-2, 2925-1.

83) METZ (57)



Plateforme logistique de 185 516 m<sup>2</sup> dont 9 811 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 191 827 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510-a, 2910-A-2, 1185-2-a, 2925-2.

84) ESCRENNES (45)



Plateforme logistique de 19 231 m<sup>2</sup> dont 847 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 87 212 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 4220, 1436, 1450, 2910-A-1, 2925, 4320, 4321, 4330, 4331.

85) NEUVILLE-AUX-BOIS (Orléans, 45)



Plateforme logistique de 84 825 m<sup>2</sup> dont 2 180 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 225 492 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2662, 2663-1-b, 2663-2-b.

86) OUARVILLE (28)



Serres représentant l'équivalent de 6.000 m<sup>2</sup> d'entrepôt logistique sur une assiette foncière de 108 503 m<sup>2</sup>.

Ce bâtiment bénéficie de la rubrique ICPE 4718-2-b.

87) ACTIFS DETENUS VIA CARGAN-LOG (acquisition de 3 entrepôts auprès de Carrefour)



3 plateformes logistiques PREMIUM acquises auprès du groupe Carrefour et situées au Plessis-Pâté (91), Rognac (13) et Lens (62) de 75 057 m<sup>2</sup> dont 7 603 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 174 011 m<sup>2</sup>.

Ces plateformes bénéficient des rubriques ICPE 1510, 1510-2, 1511-3, 2925, 1450, 2925, 2910-A-2.

90) SERRIS (77)



Plateforme logistique de 13 920 m<sup>2</sup> (2 locataires) dont 1333 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 33 881 m<sup>2</sup>.

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

91) SAINT ANDRE SUR ORNE (14)



Plateforme logistique de 18 023 m<sup>2</sup> dont 457 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 42 595 m<sup>2</sup>.

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

92) SAINT JEAN DE LA NEUVILLE



Plateforme logistique de 13 880 m<sup>2</sup> dont 1556 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 52 092 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2910, 2925, 4720.

93) COMPANS (77)



Plateforme logistique de 15 265 m<sup>2</sup> dont 800 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 49 105 M<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie de la rubriques ICPE 2925.

94) FOUCHERES (89)



Plateforme logistique de 152 852 m<sup>2</sup> dont 3184 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux sur une assiette foncière de 286 796 m<sup>2</sup>.

Cette plateforme bénéficie des rubriques ICPE 1510, 2663-1-b, 2663-2-a, 4431, 1436, 2910-A-2, 2925, 4422, 4802-3-1-b, 4320.

## 6.3. Expertises

**Extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2022  
établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram,  
75017 PARIS**

### 6.3.1 Contexte

La société ARGAN SA a demandé à CBRE Valuation de procéder à l'étude de la juste valeur au 31 décembre 2022, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 91 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province, ainsi que 3 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts détenus par sa filiale Cargan-Log.

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

**Marion Baco**, Directeur, REV IFEI

**Mathieu Mendiondou**, Expert immobilier

**Jeremy Fouillouxcoupat**, Analyste

**Thibault Liquette**, Expert immobilier

**Déborah Cammisar**, Expert immobilier

**Esther Delaunay**, Expert immobilier

**Camille Klinklin**, Expert immobilier

**Aurélié Godin**, Analyste

**Antoine Robert**, Expert immobilier

**Victor Hoffman-Glemane**, Expert immobilier

La mission a été confirmée par l'avenant au contrat du 25 octobre 2022.

#### ➤ Visite Expertise / Actualisation

**91 biens** faisant l'objet soit :

- d'actualisations sans visites (78 actualisations d'ensembles immobiliers)
- d'expertises avec visites (12 sites),
- de 1 avis sur dossier : Actif 238 – Janneyrias - BUT

#### ➤ Bases de travail

Nous avons eu communication des éléments d'information suivants pour chacun des ensembles immobiliers :

- Etat des surfaces,
- Etat des durées des baux,
- Etat locatif au 31 décembre 2022,
- Régime des droits à la date d'expertise en cas de revente,

- Copie des nouveaux baux, avenants et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

#### ➤ Observations - Réserves

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

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

Cas particuliers : Ile de France

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

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction

passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

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

- Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

#### ➤ **Format des Rapports**

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

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

### **6.3.2 Méthodologie**

#### ➤ **Principes**

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

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

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

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

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

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

#### ➤ **Méthodes**

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

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

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

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

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

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
  - Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
  - Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien... A noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.
- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10.
- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs.

Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :

- par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
- par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour notre étude, le taux d'actualisation est déterminé par recouplement de ces deux approches. Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, et des indices d'évolution du marché retenus. Soit majoritairement selon ces paramètres (hors actif ayant une indexation préétablie) :

Evolution (classe Entrepôts)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Moyen.annuelle sur 10 ans
-Loyers ILAT	5.2%	3.5%	2.5%	2.3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2.55%
-Valeur locative Zone tendue	1,50%	1,60%	1,70%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,74%
-Valeur locative Zone non tendue et activités	0,00%	0,00%	1,00%	1,25%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,23%

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

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

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

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

Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Pour

déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée.

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

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

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

La norme établit une hiérarchisation des paramètres retenus dans la préparation des estimations en juste valeur.

Pour les actifs composant notre périmètre d'étude, nous classerons les paramètres de notre évaluation comme suit :

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

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

### 6.3.3 Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs composant le patrimoine de la société ARGAN au **31 décembre 2022** de :

<b>3.976.110.000 € HD / HTVA et HFA (*)</b>
ou
<b>4.199.000.000 € HTVA / DI et FAI</b>

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun  
Régime TVA :

6,20%, 6,90% ou 7,50% en fonction des régions  
1,80%

**Réserves : Clause d'avertissement :** Nous attirons votre attention sur le fait que la situation inflationniste mondiale, la hausse des taux d'intérêt, les événements géopolitiques en Ukraine ont accru la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. L'expérience passée a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer

rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. Aussi, il convient de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Nous recommandons que cette évaluation puisse être revue périodiquement afin de tenir compte des potentielles évolutions de marché dues aux événements en cours.

Marion BACO – REV-IFEI, Directeur Logistique

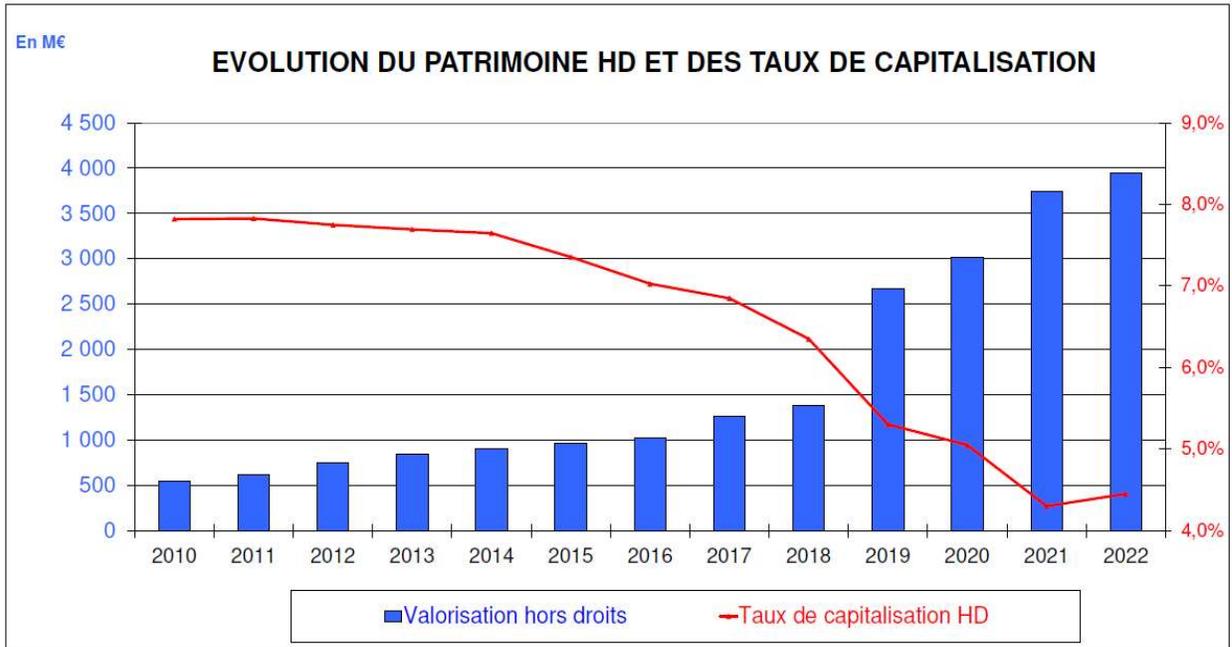
Mathieu Mendiondou, Expert immobilier

Etabli le 31 décembre 2022

(\*) : Valorisation incluant un bâtiment en cours de construction (But – Janneyrias)

### 6.3.4 Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir **une valeur de 3929 M€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2022, soit un taux de capitalisation de 4,45 % hors droits. Valorisation à laquelle on ajoute l'actif de Bonneuil pris à sa valeur de cession (sous promesse de vente).**



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valorisation hors droits	539,3	614,9	753,5	839,5	902,4	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5	3 011,9	3 745,5	3 942,3
Evolution annuelle A / A-1	45%	14%	23%	11%	7%	7%	6%	23%	10%	93%	13%	24%	5%
Taux de capitalisation HD	7,8%	7,8%	7,75%	7,7%	7,65%	7,35%	7,0%	6,85%	6,35%	5,3%	5,05%	4,3%	4,45%
Valorisation droits compris	559,4	638,4	782,4	871,2	942,7	1 007,6	1 070,9	1 324,2	1 465,1	2 788,6	3 151,2	3 933,8	4 165,0
Taux de rendement DC	7,5%	7,5%	7,5%	7,4%	7,3%	7,0%	6,7%	6,5%	6,0%	5,1%	4,8%	4,1%	4,2%

Sur la période 2010-2022, nous constatons une baisse régulière des taux de capitalisation hors droits depuis 2010 pour s'établir à 4,30% à fin 2021. Avec le changement de cycle économique observé en 2022, on assiste à une décompression des taux de capitalisation qui s'établissent à 4,45 % à fin 2022.

La valorisation du patrimoine progresse de + 5.5 %, passant de 3745 M€ hors droits fin 2021 à 3942 M€ hors droits au 31 décembre 2022.

## 7. Informations Loi « Grenelle 2 »

En application des dispositions des articles L.225-102-1 (modifié par la loi n°2018-938 du 30 octobre 2018) et L.22-10-36 du Code de commerce

Nous vous communiquons ci-dessous les informations listées à l'article R.225-105 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 2022 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

### 7.1. Informations sociales :

Au 31 décembre 2022, l'effectif total s'élève à 29 salariés (29 CDI), dont 26 cadres (4 femmes et 22 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 44 ans. Au 31 décembre 2021, l'effectif total s'élevait à 27 salariés (27 CDI).

28 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 2022, la Société a réalisé 4 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 2022, 2023 et 2024 pour l'ensemble des salariés. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2022 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2022.

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

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

### 7.2. Informations environnementales :

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

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

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

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

Les plateformes logistiques détenues par la Société sont

toutes autorisées au regard de la réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement, relative à la prévention des sinistres dans les entrepôts, dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. La Société apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours 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.

### 7.2.2 La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> 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.

### 7.2.3 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-six entrepôts loués à Auchan, Carrefour, GXO, Samada, Nutrition & Santé, Tereva, Rexel, Polyflame, Colruyt, FDG, Amazon, Sanofi/DHL, Legallais, Didactic, Colis Privé 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 selecte 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 CO<sub>2</sub>, 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 AutOnom®

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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>, en équipant les entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des exploitants et en compensant les émissions résiduelles de CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>. 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 avancée à hauteur de 90 % du patrimoine ARGAN permettant ainsi des économies substantielles en termes d'émissions de CO<sub>2</sub>.

Enfin, une centrale photovoltaïque installée en toiture pour l'autoconsommation du locataire ainsi que la captation de CO<sub>2</sub> par une soixantaine d'arbres adultes présents sur le site complètent le dispositif.

Depuis 2022, la Société propose à ses futurs locataires Aut0nom<sup>®</sup>, 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<sup>®</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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.

➤ 2023 : une accélération du Plan Climat

**ARGAN a décidé d'accélérer son plan climat à compter de 2023 en visant une neutralité carbone au plan de l'éclairage et du chauffage sur l'ensemble de son patrimoine d'ici 2030. Cela signifie que tous les nouveaux développements se font avec Aut0nom<sup>®</sup>, que les actifs les plus anciens seront cédés et remplacés par des actifs Aut0nom<sup>®</sup> et que le chauffage gaz sera banni grâce à l'installation de pompes à chaleur électrique sur l'ensemble du parc existant.**

- 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 soumise au changement climatique, mais dans une moindre mesure que d'autres régions du monde et 32% 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 2022 la Société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

### 7.3. Informations sociétales :

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

mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

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

La Société veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Elle s'assure également de la bonne implication des entreprises au regard de leur responsabilité sociale, en vérifiant par exemple le bon respect des règles de sécurité sur les chantiers de construction.

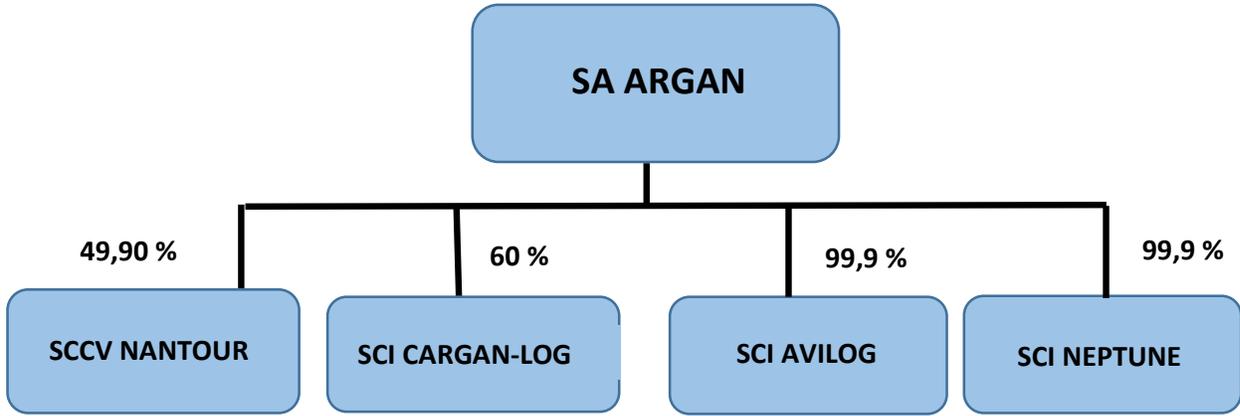
Enfin, l'activité de la Société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques de par les emplois créés par les entreprises locataires qui emploient environ 21.000 personnes pour la totalité des plateformes détenues par la Société.

**En septembre 2022, ARGAN a publié son premier rapport RSE qui a permis de faire un état des lieux exhaustif de l'ensemble des actions menées sur les volets Environnement / Social et Gouvernance.**

**Mi-2023 sera adoptée une stratégie ESG ambitieuse précisant, pour une liste d'indicateurs clefs, la situation de départ et la trajectoire envisagée d'ici 2030.**

## 8. Organisation juridique

Au 31 décembre 2022, la structure juridique du Groupe est la suivante :



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

Au 31 décembre 2022, le Groupe comprend la Société ARGAN et les filiales NANTOUR SCCV, détenue à 49,90%, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI détenues à 99,9% ainsi que CARGAN-LOG SCI détenue à 60% (voir Informations financières en Partie II 2.2.8 – Principales Filiales, et en Partie III – Périmètre de consolidation).

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

La SCI AVILOG, la SCI NEPTUNE et la SCI CARGAN-LOG sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale et la SCCV NANTOUR est mise en équivalence.

Au 31 décembre 2022, 91 immeubles construits sont détenus par la société ARGAN et 3 immeubles construits sont détenus par la société CARGAN-LOG. Les autres filiales ne détiennent à cette date aucun immeuble achevé.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a opté pour la comptabilisation au bilan de son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. La société ARGAN a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Son effectif est de vingt-neuf (29) salariés, dont 28 à temps plein au 31 décembre 2022 qui assurent l'asset management, le property et la gestion locative du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition, d'arbitrage et de développement en compte propre avec le support de la Direction administrative et financière et du service juridique.

La société ARGAN est organisée sous forme de société anonyme avec un Directoire et un Conseil de Surveillance et son capital social se composait, au 31 décembre 2022, de 22.951.290 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 euros.

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

## 1. Faits marquants de l'exercice 2022

### 1.1. Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté de 725 490 €, à la suite de l'émission de 362 745 actions nouvelles de 2€ nominal dans le cadre du paiement du dividende en action.

### 1.2. Membres du Directoire

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022, Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior a été nommé membre du Conseil de Surveillance. Par conséquent, il a concomitamment quitté le Directoire qui n'est plus composé, depuis cette date, que de 3 personnes : Monsieur Ronan LE LAN, Monsieur Francis ALBERTINELLI et Monsieur Frédéric LARROUMETS.

### 1.3. Membres du Conseil de Surveillance

La nomination de M. Jean-Claude LE LAN Junior a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 24 mars 2022.

## 2. Résultats des activités

### 2.1. Résultats consolidés du Groupe ARGAN

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

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

Le portefeuille immobilier, constitué des actifs construits (hors développements en cours), d'une surface totale de 3.500.000 m<sup>2</sup>, est valorisé à 3,94 Mds€ hors droits (4,17 Mds€ droits compris) au 31 décembre 2022.

Son parc est composé de 94 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (81 plateformes logistiques et 13 messageries au 31 décembre 2022), de moyenne d'âge pondérée égale à 10,4 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	32%
Hauts de France	14%
Grand Est	11%
Centre / Val de Loire	10%
Auvergne / Rhône-Alpes	9%
Bourgogne / Franche Comté	9%
Occitanie	5%
Pays de la Loire	4%
Reste Province	6%

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 2022 s'élève à 1,740 Mds€, sur la base d'un cours de bourse de 75,80 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour quatre filiales, les sociétés CARGAN-LOG SCI, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI (consolidées par intégration globale) ainsi que NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Les sociétés AVILOG, NEPTUNE et NANTOUR n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

#### 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.

#### 2.1.2 Compte rendu d'activité

Les nouvelles mises en location de l'année 2022 représentent un investissement de près de 220 M€, générant 13 M€ de revenus locatifs, soit une rentabilité supérieure à 5,70% et représentant un total d'environ 245.000 m<sup>2</sup>.

Dans le détail, les investissements se décomposent ainsi:

- En janvier, livraison d'une plateforme logistique de 14.000 m<sup>2</sup> située à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, louée à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans. Cette livraison a constitué le premier entrepôt AutOnom du groupe.

Pour rappel, AutOnom est l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte avec un bilan carbone neutre pour l'éclairage et le chauffage, et constitue le nouveau standard de développement du groupe. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage qui alimentent des pompes à chaleur air-air, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires.

- En février, livraison de l'extension de 7.000 m2 de notre entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la surface totale du site à 28 000 m<sup>2</sup>, avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

- En mars, livraison de l'extension de 6.000 m2 de notre entrepôt de 12.000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal. Cette extension est louée à Intersurgical, leader européen de matériels médicaux destiné à l'assistance respiratoire. Cet entrepôt sera loué pour une durée ferme de neuf ans.

- En septembre, livraison d'un entrepôt à Caen (14) de 18 000 m2 entièrement loué à Legallais, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels. Cet entrepôt est loué pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries et est le deuxième AutOnom du groupe.

- En septembre, réception d'un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m2 entièrement loué à Colis-privé pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu le grand prix dans la catégorie logistique décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».

- En septembre, une plateforme logistique de 14.000 m2 située à Saint-Jean-de-la-Neuville (76) louée à DIDACTIC, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.

- En décembre, livraison d'une extension de 18.000 m2 située à Albon (26) louée à 2 groupes. La plateforme logistique totalise désormais 31.000 m<sup>2</sup>. La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert, spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension est loué à Nutrition et Santé, déjà locataire des 13.000 m<sup>2</sup> existants, pour une durée ferme de 9 ans.

- La finalisation de la réhabilitation de deux entrepôts à Rognac (13) et à Lens (62) pour une surface cumulée de 45 000 m<sup>2</sup>. Ces 2 entrepôts sont loués en totalité et appartiennent à la SCI CARGAN-LOG, portée à 60% par ARGAN et 40% par le groupe CARREFOUR.

Tous ces développements sont certifiés « Breeam Very Good ».

En plus de ces développements, Argan a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m<sup>2</sup>, et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 une plateforme logistique à Tours (37) de 9 000 m<sup>2</sup>.

Enfin, une promesse de cession d'une plateforme est signée pour une vente qui devrait se conclure au cours du 1er semestre 2023.

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

Année 2022 : 166,1 M€ de revenus nets locatifs  
Année 2021 : 156,8 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de 6 % de l'année 2022 par rapport à l'année 2021.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 99% au 31 décembre 2022 et retrouvera un taux de 100% à partir du 1er trimestre 2023 grâce à la relocation du site de Ferrières.

Au 31 décembre 2022, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1.352 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **630 M€**, soit une **dette totale brute de 1.982 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **169 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine) s'élève à **45,0 %**.

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

- **59 %** en taux fixe, soit 1 177 M€ au taux moyen de 1,40 %
- **8 %** en taux variable, soit 150 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,39 %
- **33 %** en taux variable couvert, soit 655 M€ au taux moyen de 1,70%.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 0,30% en moyenne sur l'année 2022, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 1,50% au 31 décembre 2022, à comparer à 1,50% au 31 décembre 2021, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,55%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2022 sont les suivants :

- 4,8 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 3,6 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,7 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 2,6 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 12,1 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 15,1 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 1,0 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,1 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 14,0 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 10/10/24
- 2,8 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 1,7 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 63,7 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 6,8 M€ : Tunnel - 0,525% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 18,1 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28
- 5,3 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28
- 6,9 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28
- 16,2 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28
- 95,9 M€ : Tunnel - 0,40% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29
- 9,0 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 10,6 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 35,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30
- 90,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,87% jusqu'au 08/06/30
- 81,0 M€ : Cap Spread 1,5% / 3,0% jusqu'au 10/07/26

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 71,8 M€ : Tunnel - 0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 75,5 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

Enfin, notre société a reçu de la Direction Générale des Finances Publiques un avis de vérification de comptabilité portant sur la période du 01/01/2019 au 31/12/2021, dont les conclusions seront connues au cours de l'année 2023.

### 2.1.3 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2022

Néant

### 2.1.4 Evolution prévisible de la situation

Compte tenu des investissements identifiés à ce jour, ARGAN anticipe pour 2023 une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de + 10 % à hauteur de 182 M€, l'augmentation du résultat net récurrent de 4 % à 124 M€ et un dividende par action relatif à l'exercice 2023 de 3 € minimum.

### 2.1.5 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2022	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2021
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90%	99,90%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	-

Les sociétés CARGAN-LOG, AVILOG et NEPTUNE 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 CARGAN-LOG, NANTOUR, AVILOG et NEPTUNE forment le groupe Argan (le « Groupe »).

Les sociétés NANTOUR, AVILOG et NEPTUNE n'ont pas eu d'activité sur l'exercice 2022.

### 2.1.6 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022, ont été arrêtés par le Directoire le 16 janvier 2023.

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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2022 sont les suivantes :

Amendement à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue »

Amendement à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution d'un contrat »

Amendement à IFRS 3 « Référence au cadre conceptuel »

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 2022.

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€)	Du 01/01/22 au 31/12/22	Du 01/01/21 au 31/12/21
<b>Comptes consolidés, normes IFRS</b>		
Revenus locatifs	166 078	156 829
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	28 644	25 726
Charges locatives et impôts locatifs	- 30 414	- 27 657
Autres produits sur immeubles	3 197	3 111
Autres charges sur immeubles	- 435	- 341
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>167 071</b>	<b>157 668</b>
Résultat opérationnel courant	150 498	147 138
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	116 839	708 162
Coût de l'endettement financier net	- 41 110	- 35 461
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-28 440	- 29 500
Résultat avant impôts et autres charges financières	75 729	672.701
<b>Résultat net</b>	<b>94 869</b>	<b>676 296</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>95 090</b>	<b>668 113</b>
<b>Résultat net dilué part du groupe / action</b>	<b>4,17 €</b>	<b>29,70 €</b>
Nombre pondéré d'actions	22 827 845	22 495 656

➤ ARGAN a généré des revenus locatifs de 166,1 M€ au cours de l'exercice 2022, en hausse de 6%. L'écart entre les charges locatives et leur refacturation correspond à l'application contractuelle des clauses des baux et au résultat de la vacance locative. Les Autres produits et autres charges sur immeuble correspondent essentiellement à la mise en application de la norme IFRS 16.

➤ L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 150,5 M€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 2% par rapport à l'année précédente (147,1 M€ en 2021).

➤ Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 116,8 M€, en forte baisse du fait essentiellement d'une variation de juste valeur du patrimoine immobilier négative en 2022 (- 32,9 M€ vs +542,5 M€ en 2021).

➤ Le résultat net est de 94,9 M€, après déduction de -41,1 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie pour 0,6 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -28,4 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -1,7 M€, des pénalités de sortie et solde de frais d'émission sur des emprunts remboursés par anticipation pour -6,5 M€, les instruments dérivés pour -0,9 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -4,2 M€) et prise en compte de + 19,2 M€

d'autres produits et charges financières, correspondant à la variation de juste valeur des instruments de couverture de la dette.

➤ Le résultat net dilué part du groupe par action s'établit ainsi à 4,17 € à comparer à 29,70 € pour l'exercice précédent. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 22.827.845.

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

(en k€)	Du 01/01/22 au 31/12/22	Du 01/01/21 au 31/12/21
Résultat de la période	94 869	676 296
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	15 685	3 974
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>110 554</b>	<b>680 270</b>
Dont part du groupe	110 775	672 087

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 15,7 M€ (contre un gain de 4,0 M€ l'année précédente) et

correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

➤ **Calcul du résultat net récurrent :**

(en k€)	Du 01/01/22 au 31/12/22	Du 01/01/21 au 31/12/21
Revenus locatifs	166 078	156 829
Charges courantes	-14 557	-12 803
Produits de trésorerie	582	160
Intérêts sur emprunts	-28 440	-29 500
Frais d'émission	- 4 154	- 2 822
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>119 509</b>	<b>111 864</b>
<b>Résultat net récurrent part du groupe</b>	<b>119 200</b>	<b>111 700</b>
<b>Résultat net récurrent / Revenus locatifs</b>	<b>72%</b>	<b>71%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué part du groupe / action</b>	<b>5,22 €</b>	<b>4,97 €</b>
Nombre pondéré d'actions	22 827 845	22 495 656

Le résultat net récurrent s'élève à 119,5 M€, en augmentation de 7% par rapport à l'année précédente

et représente 72% des revenus locatifs (contre 71% en 2021).

➤ **Bilan consolidé simplifié :**

(en k€)	Au 31/12/22	Au 31/12/21
Actifs non courants	4 159 623	3 916 005
Actifs courants	256 817	570 726
Actifs destinés à être cédés	22 814	13 870
<b>Total Actif</b>	<b>4 439 254</b>	<b>4 500 601</b>
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 217 489	2 125 631
Intérêts minoritaires	37 623	37 844
Passifs non courants	1 831 304	1 871 384
Passifs courants	343 023	463 779
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	9 814	1 963
<b>Total Passif</b>	<b>4 439 254</b>	<b>4 500 601</b>

**Actif du bilan :**

- Les actifs non courants s'élevèrent à 4.159,6 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3.929,4 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 66,7 M€, les immobilisations en cours pour 63,8 M€, les immobilisations corporelles pour 11,5 M€, les autres actifs non courants pour 1,8 M€, les instruments dérivés pour 30,8 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 4,45 % hors droits (soit 4,20 % droits compris) au 31 décembre 2022, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2021 (4,30 % hors droits).
- Les actifs courants s'élevèrent à 256,8 M€, et comprennent la trésorerie pour 169,2 M€, les créances clients pour 46,9 M€, et les autres actifs courants pour 40,7 M€.
- Les actifs destinés à être cédés correspondent à la valeur nette vendeur de l'offre d'acquisition acceptée d'un actif pour 13 M€, augmentée des droits d'utilisation IFRS 16 liés à cet actif pour 9,8 M€

**Passif du bilan :**

- Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 31 décembre 2022 s'élevèrent à 2.217,5 M€ et sont en hausse de 91,9 M€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette hausse sur la période a pour origine :
  - Le résultat consolidé part du groupe de la période pour + 95,1 M€,
  - La distribution de dividendes en numéraire pour - 21,8 M€,
  - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 15,7 M€,
  - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour - 0,9 M€,
  - L'impact de l'attribution gratuite d'actions pour + 3,8 M€,
- Les passifs non courants s'élevèrent à 1.831,3 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1.749,6 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 70,5 M€ et dépôts de garantie pour 11,2 M€.
- Les passifs courants s'élevèrent à 343 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 224,7 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,5 M€, dettes sur immobilisations pour 18,4 M€ et autres passifs pour 98,4 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 2022 :**

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 2022			Au 31 décembre 2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2.217,5	2.217,5	2.217,5	2.125,6	2.125,6	2.125,6
+ Juste valeur des instruments financiers	-30,8	-30,8	-	3,2	3,2	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation	219,7	-	-	186,9	-	-
<b>ANR EPRA</b>	<b>2.406,4</b>	<b>2.131,1</b>	<b>2.161,9</b>	<b>2.315,7</b>	<b>2.073,1</b>	<b>2.070,0</b>

Nombre d'actions	22 951 290			22 588 545		
<b>ANR EPRA en €/action</b>	<b>104,8</b>	<b>92,9</b>	<b>94,2</b>	<b>102,5</b>	<b>91,8</b>	<b>91,6</b>

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 31 décembre 2022 s'élève donc à 92,9 € contre 91,8 € au 31 décembre 2021, soit une hausse de + 1 %.

Cette hausse de 1,10 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2021 provient :

- du résultat net (hors variation de juste valeur) : + 5,0 €
- de la variation de valeur du patrimoine : - 1,5 €
- du versement du dividende en numéraire : - 0,9 €
- de l'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 1,5 €

## 2.2. Résultats sociaux de la société ARGAN

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2022, la société ARGAN a investi 220 M€ sur quatre nouveaux développements, trois extensions et l'acquisition d'une plateforme logistique, représentant un total d'environ 245.000 m<sup>2</sup>.

Ces investissements contribueront pour partie, par l'effet année pleine, à la croissance des loyers en 2023.

En attendant, sur l'exercice 2022, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 6% pour atteindre 166,1 M€ en 2022 (contre 156,8 M€ en 2021).

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.

### 2.2.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2022

Néant.

### 2.2.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1er janvier 2023 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, ARGAN anticipe une hausse de ses loyers consolidés de l'ordre de +10% pour atteindre 182 M€ en 2023.

### 2.2.4 Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

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

### 2.2.5 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022 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 2022 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 01/01/22 au 31/12/22	Du 01/01/21 au 31/12/21
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>194.773</b>	<b>181.591</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>26.364</b>	<b>30.176</b>
<b>Quote-part de résultat sur opérations faites en commun</b>	-	- 224
<b>Résultat financier</b>	<b>- 30.935</b>	<b>- 28.727</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>4.619</b>	<b>40.185</b>
<b>Impôts</b>	<b>33</b>	<b>28</b>
<b>Résultat net</b>	<b>16</b>	<b>41.382</b>

- Le chiffre d'affaires net comprend essentiellement les loyers pour 163,1 M€, ainsi que des autres prestations pour 31,6 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 26,4 M€, contre 30,2 M€ l'année précédente, du fait de la hausse des frais d'actes et débours (+7,5 M€) liés à des levées d'option anticipées de crédit-bail et des acquisitions immobilières en régime de droits.
- Il n'y a pas de quote-part de résultat sur opérations faites en commun en 2022.
- Le résultat financier s'élève à - 30,9 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 16,9 M€ et les intérêts sur les émissions obligataires pour - 9,3 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture et les pénalités de remboursements anticipés de prêts pour - 5,2 M€, les produits de placement pour 0,6 M€, les rémunérations avance preneur pour 0,2 M€ et les charges nettes sur cessions d'actions auto-détenues pour -0,3 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 16 k€.

### Bilan social simplifié :

(en k€)		Au 31/12/22	Au 31/12/21
Actif immobilisé		2.134.858	1.980.588
Actif circulant		239.336	558.588
Frais d'émission d'emprunts		8.527	10.172
<b>Total Actif</b>		<b>2.382.721</b>	<b>2.549.349</b>
Capitaux propres		351.860	370.009
Provision pour charges		-	-
Dettes		2.030.861	2.179.340
<b>Total Passif</b>		<b>2.382.721</b>	<b>2.549.349</b>

#### **Actif du bilan :**

- L'actif immobilisé s'élève à 2.134,9 M€ et se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1.752,8 M€ et des en-cours de constructions pour 40,4 M€, des mali de fusions pour 281,7 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,4 M€ et incorporelles pour 0,2 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 14,4 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 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 156,3 M€, ainsi que de créances clients pour 46,1 M€, d'autres créances pour 35,2 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 M€ et des charges constatées d'avance pour 1,7 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 45,9 M€, prime d'émission pour 292,2 M€, réserve légale pour 4,6 M€, résultat de l'exercice pour 0,1 M€, subventions d'investissements pour 3,8 M€ et amortissements dérogatoires pour 5,3 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1.235,8 M€, des emprunts obligataires pour 630 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,9 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 31,4 M€, des dettes fiscales et sociales pour 9,4 M€, des dettes sur immobilisations pour 52,9 M€, des autres dettes pour 2,9 M€ et des produits constatés d'avance pour 57,6 M€.

## 2.2.6 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 2022 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <b>recues</b> 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 <b>émises</b> 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)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées												7
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)									33 K€ TTC	82 K€ TTC	246 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)												0,18%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues						15						3
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						57 k€ TTC						47 k€ TTC
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : (précisez) - Délais légaux (préciser)						- Délais contractuels : (précisez) - Délais légaux (préciser)					

## 2.2.7 Principales filiales

Au 31 décembre 2022, la Société détient les participations suivantes :

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR
Siège	36 rue Marbeuf – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	- 109 851 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	0 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI AVILOG
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	8652 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	8 939 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	- 212 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI CARGAN-LOG
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	7 415 250 €
Capitaux propres	72 425 840 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	60 %
Valeur comptable des actions détenues	44 491 500 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	2 745 993 €
Résultat du dernier exercice	- 939 040 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI NEPTUNE
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres	10 000 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99.9 %
Valeur comptable des actions détenues	9990 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	0 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

### 3. Gouvernement d'entreprise

#### 3.1. Directoire

##### 3.1.1 Composition

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

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

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

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan LE LAN	17/04/2003	15/01/2025	Président du Directoire et Directeur du Développement	Néant	Néant
Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2025	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Frédéric LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2025	Membre du Directoire et Directeur Asset et Investissements	Néant	Néant

Lien de parenté existant : Monsieur Ronan LE LAN est le fils de Monsieur Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance. Il fait partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé en Partie IV 6 - Pactes d'actionnaires.

Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

#### Expériences professionnelles des membres du Directoire :

**Ronan LE LAN** : Diplômé de l'ESTP Paris, Ronan LE LAN a travaillé de 1989 à 2000 au sein de la société Bouygues Construction – Ile de France - en tant que responsable de chantiers puis au sein de Bouygues Immobilier - Ile de France - en tant que responsable de

programmes. Il a intégré la société ARGAN en 2001 en tant que chef de projet, et est aujourd'hui Directeur du Développement. Il occupe la Présidence du Directoire depuis 2003.

**Francis ALBERTINELLI** : Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis ALBERTINELLI a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable

du reporting puis en tant que responsable du contrôle de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007.

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

A la connaissance de la Société :

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

### **3.1.2 Fonctionnement (articles 13 à 19 des statuts)**

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

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

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

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

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

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

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

Si une seule personne exerce les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique, toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général Unique à l'exclusion de celles qui, notamment dans les articles 14 à 19, postulent la collégialité du Directoire (voir pages 77 à 79).

#### **➤ Durée des Fonctions – Limite d'âge (article 14 des statuts)**

Le Directoire est nommé pour une durée de deux ans, à l'expiration de laquelle il est entièrement renouvelé.

Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-cinq (65) ans. Le membre du Directoire en exercice est réputé démissionnaire d'office à la clôture de l'exercice social au cours duquel il a atteint cet âge.

#### **➤ Présidence du Directoire – Délibérations (article 15 des statuts)**

Le Conseil de surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Le Président du Directoire préside les séances. Le Directoire nomme un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Si le Directoire comprend deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité. S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres composant le Directoire, le vote par représentation étant interdit. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

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

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

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

Toutefois, outre les cautions, avals ou garanties visés à l'article 26 des statuts et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions listées ci-après sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- à la majorité simple :
  - (i) la rémunération des membres du Directoire et des censeurs en ligne avec les pratiques de marché ;
  - (ii) l'approbation du montant du dividende et de sa forme de distribution (numéraire et actions) ;
  - (iii) toute opération de développement, d'investissement, d'acquisitions ou d'échange d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (iv) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (v) toute opération visée aux paragraphes (iii) et (iv) ci-dessus qui, sans dépasser unitairement 25 millions d'euros, aurait cependant pour effet (x) qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs ou (y) d'augmenter le ratio LTV à un taux de 65% ou plus ;

(vi) tout endettement (y compris par émission de titres de créance) dont le montant excède 25 millions d'euros ; et

(vii) toute constitution de sûretés pour garantir une ou plusieurs obligations d'Argan relatives à une opération dont le montant de la garantie excède 25 millions d'euros.

- à la majorité des deux tiers :

(viii) l'approbation de tout budget annuel ainsi que de toute mise à jour significative et tout avenant significatif ;

(ix) tout projet de développement immobilier spéculatif (opération de promotion non commercialisée au démarrage de l'opération) sans limitation de montant ;

(x) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 70 millions d'euros ;

(xi) toute opération de fusion, scission ou apport d'actifs ;

(xii) toute action affectant l'éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC ;

(xiii) toute conclusion d'un accord susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire et la Société ;

(xiv) toute émission de valeurs mobilières susceptible d'entraîner une modification du capital social de la Société (autres que résultant de décisions et engagements préalables au 15 octobre 2019) ; et

(xv) toute modification significative de la gouvernance de la Société.

Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut soumettre le différend à l'Assemblée Générale des actionnaires qui décide de la suite à donner au projet.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un

ou plusieurs membres du Directoire, qui portent alors le titre de Directeur Général. La Présidence et la Direction Générale ne peuvent être retirées à ceux qui en sont investis que par l'Assemblée Générale Ordinaire sur proposition du Conseil de surveillance.

Vis-à-vis des tiers tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de surveillance le titre de Directeur Général.

➤ **Rémunération des membres du Directoire (article 17 des statuts)**

Le Conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

➤ **Cumul des mandats des membres du Directoire (article 18 des statuts)**

Nul ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de membre du Directoire ou de Directeur Général unique de Sociétés Anonymes ayant leur siège social en France.

Un deuxième mandat de même nature peut être exercé dans une société contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société dans laquelle est exercé le premier mandat. Toute personne physique qui, lorsqu'elle accède à un nouveau mandat, se trouve en infraction avec les dispositions du 1) ci-dessus, doit, dans les trois mois de sa nomination, se démettre de l'un de ses mandats. A l'expiration de ce délai, elle est réputée s'être démise de son nouveau mandat et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit, de ce fait, remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

Les dispositions édictées aux deux paragraphes ci-dessus sont applicables au cumul de sièges de Directeur Général de Sociétés Anonymes à Conseil d'administration.

➤ **Responsabilité des membres du Directoire (article 19 des statuts)**

Sans préjudice de la responsabilité particulière pouvant découler de l'admission au redressement judiciaire de

la Société, les membres du Directoire sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

## 3.2. Conseil de Surveillance

### 3.2.1 Composition

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) au plus.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Les membres du Conseil de surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six (6) années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en

cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre (4) années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles.

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

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2022
M. Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2024	Président du Conseil de Surveillance	Néant	- Président de KERLAN SAS
M. Hubert RODARIE	25/03/2021	AG statuant sur les comptes de 2024	Vice-président du Conseil de Surveillance	Président de l'Association française des Investisseurs Institutionnels (Af2i)	- Président de la SICAV S2EIM - Administrateur de Phitrust SA
M. Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets	- Néant
M. Jean-Claude LE LAN junior	24/03/2022	AG statuant sur les comptes 2025	Membre du Conseil de Surveillance	Néant	- Membre du conseil d'administration de la Fondation Marcelle et Robert de Lacour
Mme Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2024	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	ABCD Executive Search, Présidente	- Néant
M. François Régis de CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2025	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Executive Director EMEA Industrial & Logistics Capital Markets - CBRE	- Néant

Mme. Constance de PONCINS	19/03/2020	AG statuant sur les comptes de 2023	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membre du Conseil d'administration, Présidente du comité d'audit et des risques, membre du comité des rémunérations d'Abeille Assurance</li> <li>- Présidente de CMDPH SASU</li> <li>- Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit et des risques de Tikehau Capital.</li> <li>- Membre du Conseil d'administration et trésorière de l'association APEVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives)</li> <li>- Membre du Comité de mission de Mirova</li> </ul>
Mme Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Responsable des Portefeuilles Actions Cotées et Foncières Direction des Investissements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019,</li> <li>- Représentante en nom propre au Conseil de Covivio Hotels depuis 2020</li> <li>- Représentant de Predica au conseil d'Edison SPA depuis décembre 2021.</li> </ul>

Liens de parenté : Monsieur Jean-Claude LE LAN est le père de Messieurs Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN. Jean-Claude LE LAN, Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN font partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé en Partie IV 6 - Pactes d'actionnaires.

Par ailleurs, M. Emmanuel CHABAS (sur proposition de PREDICA) a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

#### Expériences professionnelles des membres du Conseil de Surveillance :

**Jean-Claude LE LAN** : Disposant d'une double formation technique (CNAM) et gestion des entreprises (IAE et E-MBA -), il est l'inventeur d'un procédé breveté de toitures autoportantes pour bâtiments industriels et logistiques et a fondé en 1979 la société BATIROC pour exploiter ce brevet. Il a été à cette occasion co-lauréat national à la création d'entreprise et primé ANVAR. Jean-Claude LE LAN a fondé en 1993 la société ARGAN et il en est depuis 2003 Président du Conseil de Surveillance. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur.

**Hubert RODARIE** Diplômé de l'Ecole Centrale de Paris, de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et titulaire d'un DEA en mécanique de sols et structures. Il a débuté sa carrière en 1982 à la Direction de l'Équipement et à la Direction

Financière d'EDF, avant de devenir Directeur Général de l'Union de Garantie de Placement, puis Directeur du Développement des activités financières de la Compagnie BTP et dès 1994 Directeur Général de BTP Investissement (société de gestion de portefeuille agréée AMF). De 2001 à 2020, Directeur Général Adjoint, puis en 2006, Directeur général Délégué de SMABTP, SMAvie BTP et de la SGAM BTP. Il a été administrateur de nombreuses sociétés et Président de la Société de la Tour Eiffel (SIIC) et de SMA Gestion (société de gestion de portefeuille agréée AMF), Directeur Général de SELICOMI (Société immobilière) et d'Investimo (établissement de crédit agréé par l'ACPR). Depuis 2020, il est président de l'Af2i (Association française des investisseurs institutionnels) et Président de la SICAV S2EIM. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur. Il a intégré la société ARGAN en 2021 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

**Nicolas LE LAN** : diplômé de l'ECE Paris, il a exercé le métier d'Analyste en évaluation immobilière chez CBRE Paris. Il est aujourd'hui Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets. Il a été nommé membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale du 23 mars 2017.

**Jean-Claude LE LAN Junior** : Titulaire du DESCF, Jean-Claude LE LAN Junior a travaillé de 1994 à 2009 au sein d'AXA Real Estate en tant que chargé d'études et systèmes d'information comptables et financiers. Il a rejoint la société ARGAN fin 2009 en tant que responsable contrôle de gestion et trésorerie. Il a été membre du Directoire de fin 2009 à l'AG du 24 mars 2022.

**Florence SOULE de LAFONT** : Diplômée de l'ENSAE, de la SFAF, de l'IAE et titulaire d'un Mastère de finance internationale, elle a exercé différentes responsabilités au sein des activités de marché et financement de la Caisse des dépôts et consignations de 1991 à 2000 puis au sein d'Ixis CIB en tant que Directeur des Financements de 2000 à 2005. Elle a rejoint le métier du conseil en recherche de dirigeants en 2007 et est aujourd'hui Présidente du cabinet ABCD Executive Search. Elle a intégré la société ARGAN en 2007 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

**François-Régis de CAUSANS** : Diplômé de l'ESDES, titulaire d'un Master de Management Immobilier obtenu à l'ESSEC et membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), il a exercé différentes responsabilités au sein du département Transaction de ING Reim, avant d'être Responsable des Transactions Européennes chez CBRE Global Investors Europe. Il est aujourd'hui Executive Director EMEA Industrial & Logistics Capital Markets chez CBRE. Il a intégré la société ARGAN en 2016 en tant que membre du Conseil de Surveillance.

**Constance de PONCINS** : Diplômée de l'Institut des Actuaires Français (IAF), titulaire d'un DEA en Économétrie, d'un Executive MBA du Management Institut of Paris (MIP/EDHEC) et du certificat d'administrateur de société. Elle a débuté sa carrière en 1992 à la direction technique Vie individuelle d'AXA France, avant de devenir Directrice du service clients distributeurs de la gestion privée et des partenariats, puis Directrice des engagements et des projets transversaux. En 2009, elle rejoint Neufilize Vie en tant que Directrice technique et investissements, et Directrice des engagements actif et passif, puis elle devient Déléguée Générale de l'Association d'épargnants AGIPI, partenaire d'AXA. Elle est désormais Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale.

**Najat AASQUI** : Titulaire d'un DESS en Banque et Finance de l'Université Paris X et d'une maîtrise d'Economie de l'Université Lille I. Après avoir exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise, notamment en financement

d'acquisition, au sein du groupe Crédit Agricole, Mme Najat Aasqui a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (*private equity* et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements Actions Cotées chez Crédit Agricole Assurances.

#### **Expériences professionnelles du censeur du Conseil de Surveillance :**

**Emmanuel CHABAS** : Diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP Paribas en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que Responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, Emmanuel CHABAS occupe le poste de Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

A la connaissance de la Société :

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

**Après consultation et approbation du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale du 23 mars 2023 le renouvellement en qualité de membres du Conseil de Surveillance des mandats de PREDICA, représentée par Madame Najat AASQUI, et de Monsieur Nicolas LE LAN.**

**Il est par ailleurs rappelé que Monsieur Emmanuel CHABAS a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre années. Sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil de Surveillance proposera en outre à l'Assemblée Générale du 23 mars 2023 le renouvellement du mandat de Monsieur Emmanuel CHABAS.**

Le Conseil est composé de trois femmes et de cinq hommes, dans le respect des dispositions des articles L.225-69-1 et L.22-10-21 du Code de commerce (issus de la loi n°2011-103 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle).

### 3.2.2 Fonctionnement (articles 20 à 29)

#### ➤ Conseil de Surveillance – Composition - Censeurs (article 20)

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'un nombre fixé à une action (1).

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de surveillance peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Le Conseil de surveillance peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les censeurs sont révocables à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent leurs fonctions.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative (sans droit de vote), sans toutefois que leur absence puisse nuire à la validité des délibérations.

Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant de la rémunération allouée par l'Assemblée Générale à ses membres.

#### ➤ Actions des membres du Conseil de Surveillance (article 21)

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'actions, dont le nombre est fixé à l'article 20.

Si au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

#### ➤ Durée des fonctions – limite d'âge – cumul des mandats (article 22)

Les membres du Conseil de surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles.

Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne peut être nommée membre du Conseil de surveillance si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé cet âge.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de membre du Conseil de surveillance ou d'administrateur de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France, sauf dérogation prévue par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

#### ➤ Vacances – cooptation – ratifications (article 23)

En cas de vacances par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des

nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

➤ **Bureau du Conseil (article 24)**

Le Conseil élit parmi ses membres personnes physiques un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération. Le Conseil peut nommer à chaque séance, un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

➤ **Délibération du Conseil – Procès-verbaux (article 25)**

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Il est convoqué par le Président ou le Vice-Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Or ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont, selon le cas et dans les conditions visées à l'article 16 des statuts, prises à la majorité simple (50% plus une voix) ou à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. Les décisions non spécifiquement visées à l'article 16 des statuts sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. La voix du Président de

séance est prépondérante en cas de partage sauf stipulation contraire prévue par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de surveillance pourra prendre, par voie de consultation écrite de ses membres, toute décision relevant de ses attributions propres et pour lesquelles cette faculté est ouverte par la loi.

➤ **Mission et pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 26)**

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance peut autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à donner des cautions, avals ou garanties dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le Conseil de surveillance donne en outre au Directoire, à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, les autorisations prévues par l'article 16 des présents statuts.

Il autorise les conventions visées à l'article 29.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Il décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut adopter un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

### ➤ **Rémunération des membres du Conseil de Surveillance (article 27)**

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées.

La rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le Conseil.

Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article 29.

### ➤ **Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance (article 28)**

Les membres du Conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les membres du Directoire si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'Assemblée Générale.

### ➤ **Conventions entre la Société, un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance (article 29)**

Les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce sont autorisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **3.2.3 Règlement Intérieur**

Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise résultant du Code AFEP-MEDEF de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, actualisé en janvier 2020, de la Charte de l'administrateur publiée par l'Institut français des administrateurs et se réfère au Code MiddleNext (mis à jour en septembre 2021 et qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites) comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise. Le règlement intérieur tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du pacte d'actionnaires conclu en 2019 entre les membres de la famille Le Lan et la société Predica.

Le Conseil de Surveillance actualise annuellement le règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de ses membres. La mise à jour de ce règlement intérieur pour

l'année 2023 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 8 février 2023.

### **3.2.4 Comités permanents du Conseil de Surveillance**

En application du pacte d'actionnaires en date du 10 juillet 2019 conclu notamment entre les membres de la famille Le Lan et Predica et de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

### ➤ **Le Comité d'Audit**

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- ✓ de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ✓ de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ✓ d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- ✓ de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- ✓ de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- ✓ d'approuver la fourniture des services qui ne

- ✓ de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
- ✓ d'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la Société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an.

A la date du présent document, le Comité d'Audit est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme. Constance de Poncins	Présidente	AG annuelle 2024
M. Hubert Rodarie	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

#### ➤ Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- ✓ de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire ;
- ✓ d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22-10-18 du Code de commerce) ;
- ✓ d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- ✓ d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de

détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale, il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, retraite complémentaire, etc... ;

- ✓ de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

A la date du présent document, le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Florence Soule de Lafont	Présidente	AG annuelle 2025
M. Hubert Rodarie	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat Aasqui	Membre	AG annuelle 2023

#### 3.2.5 Missions du Conseil de Surveillance

##### ➤ Nomination et rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- ✓ De préparer la fixation de la rémunération globale des mandataires sociaux et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc...
- ✓ De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.
- ✓ D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.

- ✓ De formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

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

#### ➤ Investissements – Arbitrages - Refinancement

Le Conseil de Surveillance examine annuellement et valide le budget et se tient informé trimestriellement de son avancement.

Le Directoire, initie ce budget annuel qui fait état des refinancements et arbitrages prévus ainsi que le volume d'investissements en fonction de la capacité d'autofinancement disponible.

Ce budget fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements). Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

Le choix des investissements relève de la compétence du Directoire qui, avec les collaborateurs spécialisés, recherche les développements et acquisitions répondant à nos critères stratégiques.

#### ➤ Audit et contrôle interne et externe de la Société

Le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif.

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.

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.

Il procède notamment aux examens suivants :

#### - **Documents comptables et financiers**

- Examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels, et notamment les modifications éventuelles des principes et des règles comptables appliquées dans l'établissement des comptes.
- Examiner les documents financiers diffusés par la Société lors des arrêtés de compte annuels et semestriels.
- Veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières.
- Examiner les projets de comptes pour des opérations spécifiques telles que apports, fusion, scissions, mise en paiement d'acomptes sur dividendes.
- Analyser, le cas échéant, les opérations proposées par le Directoire et soumises au Conseil de Surveillance en matière de prises de participations, d'acquisition ou de cessions.

#### - **Contrôle externe de la Société**

- Examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et leur rémunération ;
- Examiner chaque année avec les commissaires aux comptes :
  - Leur plan d'interventions et leurs conclusions,
  - Leurs recommandations et les suites qui leur sont données

#### - **Contrôle interne de la Société**

ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant 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 :

1.) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant entre autres le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble.

Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).

2.) Un **tableau de bord de la dette** indiquant notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

3.) Un **tableau de bord des actifs** comprenant :

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

4.) Un **tableau de bord des Actionnaires** comprenant :

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

5.) Un **tableau de bord de gestion** comprenant :

- 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.

6.) **Surveillance des prix de revient**, il s'agit d'une surveillance extra-comptable avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.

7.) **Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie**. La Société a contracté avec ses filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant permettant ainsi 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 et une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Les Tableaux de Bord sont mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes.

#### **- Examen des risques**

Le Comité d'Audit examine pour le Conseil de Surveillance la pertinence des procédures d'analyse et de suivi des risques. Il s'assure de la mise en place d'un processus d'identification, de quantification et de prévention des principaux risques qu'entraînent les activités du groupe.

Assiste aux réunions du Comité selon les sujets traités, toute personne dont le Comité souhaite l'audition, l'assistance ou la simple participation, notamment les commissaires aux comptes, les membres compétents du Directoire, le Directeur Financier et le Responsable du Contrôle de Gestion.

#### **➤ Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire**

Le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à répartir, sous sa responsabilité, entre les membres du Directoire, les tâches de la direction de la Société.

Pour les opérations de développement, d'investissement, d'acquisitions et arbitrages dépassant unitairement 25 (vingt-cinq) millions d'euros l'autorisation préalable du Conseil est nécessaire. Il en

est de même si l'opération de développement ou d'acquisition projetée aurait pour effet qu'un locataire représente plus de 20 % des revenus locatifs et/ou si la LTV passait à 65 % et plus.

### **3.3. Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux**

Le lecteur est invité à se reporter au Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise à la Partie IV 12 du présent Document d'Enregistrement Universel qui détaille les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération, ainsi que les rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux.

Il est par ailleurs précisé que ce rapport contient la politique de rémunération soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 23 mars 2023 conformément à l'article L.22-10-26 du Code de commerce.

## 4. Salariés et environnement

### 4.1. Informations sociales

#### 4.1.1 Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la Société s'élevait à vingt-neuf (29) salariés, dont 28 à temps plein. 3 d'entre eux sont membres du Directoire et 1, membre du Conseil de Surveillance.

#### 4.1.2 Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2022

##### ➤ Accord d'intéressement

Un protocole d'accord d'intéressement, ratifié à la majorité des 2/3 de tous les salariés ayant 3 mois d'ancienneté, a été mis en place le 7 juin 2021 pour une durée de trois exercices sociaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 – soit pour les exercices 2021, 2022 et 2023.

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

L'intéressement est fonction de deux critères :

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

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

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

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

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

Cet accord d'intéressement a donné lieu aux versements suivants au titre des derniers exercices :

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2021	360.491 €
2022	403.965 €

##### ➤ Options de souscription d'actions

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société qui soit en cours à la date du 31 décembre 2022.

##### ➤ Attributions d'actions gratuites

###### Plan 2019-2020-2021

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 21 mars 2019 (23<sup>ème</sup> 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 trois 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. Ces actions ont été créées par une décision du Directoire du 16 janvier 2023.

#### Plan 2022-2023-2024

L'Assemblée générale du 24 mars 2022 a autorisé dans sa 19ème résolution le Directoire à procéder, selon certains critères et modalités, à l'attribution gratuite d'actions **au bénéfice de l'ensemble des salariés présents** dans le cadre d'un plan triennal 2022-2023-2024 dont le règlement a été soumis au Conseil de Surveillance du 9 février 2022.

Lors de sa séance du 28 mars 2022, le Directoire a décidé de mettre en place un système d'attribution gratuite d'actions au profit de l'ensemble des salariés et mandataires sociaux de la société pour les exercices 2022 / 2023 / 2024. Pour ce plan triennal, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55 000 actions pour la totalité des bénéficiaires susceptibles d'être concernés. Cette attribution gratuite dépend de la création de valeur réalisée sur la période en question sur la base de 4 indicateurs : la marge promoteur, le gain (ou la perte) sur acquisition, la croissance du résultat récurrent et la prise en compte de la perte liée à la vacance.

Au cours des deux premières années, 2022 et 2023, il a été prévu l'attribution d'un acompte de 25% de la somme attribuable maximale converti en actions en divisant la somme obtenue par le cours moyen du 4ème trimestre de l'année considérée.

En conséquence, le Directoire, lors de sa séance du 16 janvier 2023, a décidé d'attribuer aux salariés présents un total de 12 686 actions sur la base d'un cours moyen de 76.51 € (T4 2022), correspondant à 25 % de la quantité maximale attribuable après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution

#### 4.1.3 Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2022, l'effectif total s'élève à 29 salariés (29 CDI), dont 26 cadres (4 femmes et 22 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 44 ans. Au 31 décembre 2021, l'effectif total s'élevait à 27 salariés (27 CDI).

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

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

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 (voir Partie II 4.1.2.- Accord d'intéressement),
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2022, fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice,
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en 2022 pour les exercices 2022-2023-2024 au bénéfice de l'ensemble du personnel (voir Partie II 4.1.2. Attributions d'actions gratuites)

Voir également Partie I, 7.1 Informations sociales.

#### 4.2. Informations environnementales

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

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

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires comme indiqué dans la Partie I, 5.4- Réglementation applicable aux activités du Groupe.

Voir également Partie I 7.2.- Informations environnementales et 7.3 Informations sociétales.

## 5. Perspectives et gestion des risques

### 5.1. Perspectives

#### 5.1.1 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

ARGAN n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2022.

#### 5.1.2 Stratégie d'investissement

Voir Partie I 5.3 – Stratégie du Groupe.

#### 5.1.3 Développement

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, ARGAN compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires, tout en s'adaptant à un nouveau contexte économique marqué par une augmentation brutale des taux d'intérêt, une décompression des taux de capitalisation et une hausse de l'inflation.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes PREMIUM, d'un montant d'environ 100 millions d'euros par an, et louées à des signatures solides, conserver son fonctionnement intégré et réactif et poursuivre la croissance de son ANR tout en continuant à servir un dividende avec l'objectif d'un montant minimum de 3 €.

Au-delà des années 2023 et 2024 pour lesquelles le plan de développement est quasiment finalisé, la stratégie vise à désendetter l'entreprise en finançant les développements par la vente des entrepôts les plus anciens, en générant une croissance plus mesurée (de l'ordre de 2 % à 5% par an) grâce à l'indexation, à la réversion lors des renouvellements de baux et au développement d'actifs avec des taux de rendement locatif supérieurs à ceux des actifs cédés.

ARGAN se fixe les objectifs suivants à fin 2023 :

Indicateurs clés	Objectifs fin 2023	Evolution vs fin 2022
Revenus locatifs	182 M€	+ 10%
Résultat net Récurrent	124 M€	+ 4 %
Dividende par action*	3 € minimum	

(\*) Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM se tenant en 2024.

AutOnom<sup>®</sup> est désormais notre standard d'entrepôt. AutOnom<sup>®</sup> 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 – rafraîchissement et d'éclairage.

En parallèle de la généralisation de l'entrepôt AutOnom<sup>®</sup>, un ambitieux Plan Climat concernera l'ensemble du parc existant afin d'aboutir à une neutralité carbone du patrimoine (au plan du chauffage et de l'éclairage) d'ici 2030. Le chauffage au gaz sera banni et remplacé par des pompes à chaleur électriques.

Voir également Partie I, 7.2.3 Informations environnementales.

#### 5.1.4 Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à ARGAN et au Groupe, voir Partie I 5.4.7 – Règlementation relative au statut SIIC et Partie II 6.3.1 – Politique de distribution des dividendes.

### 5.2. Facteurs de risques et assurances

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

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

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

*Les risques présentés dans la présente section ont fait l'objet d'une mise à jour pour refléter les évolutions récentes liées au nouveau contexte économique*

intervenue en 2022 et notamment réévaluer à date les possibles impacts pour la Société. Toutefois, de nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur et les effets de la crise rendant ainsi

difficile la détermination de l'impact prospectif de cette crise économique et financière pour la Société à la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel.

Le tableau récapitulatif le classement des risques nets (c'est-à-dire après prise en compte des mesures d'atténuation et de prévention de ces risques) par catégorie et leur hiérarchisation en fonction de leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence est présenté ci-dessous :

**Hiérarchisation et synthèse des risques significatifs nets significatifs et spécifiques à ARGAN**

Catégorie du risque	Risque	Qualification du risque
Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan	Risques liés au départ d'un membre de la famille LE LAN	Elevé
	Risques liés au contrôle de la Société	Moyen
	Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN	Moyen
Risques liés au niveau d'endettement de la Société	Risques liés au niveau des taux d'intérêt	Moyen
	Risques de liquidité	Moyen
	Risques liés aux financements	Moyen
Risques liés au marché	Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique	Moyen
	Risques liés à la disponibilité et aux conditions financières des financements	Moyen
	Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement	Moyen
Risques liés à l'exploitation	Risques liés aux autorisations et recours administratifs	Moyen
	Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie	Elevé
	Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine	Faible
	Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants	Faible
Risques liés aux actifs	Risque de cyberattaque	Elevé
	Risques liés au régime fiscal des SIIC	Moyen
	Risques liés à la stratégie d'acquisition	Moyen
	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	Moyen

### 5.2.1 Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan

#### ➤ Risques liés au départ d'un membre de la famille LE LAN

Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, et en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.

Afin de pallier cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

#### ➤ Risques liés au contrôle de la Société

M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire de contrôle de la Société. Au 31 décembre 2022, la famille Le Lan détenait 40 % du capital et des droits de vote de la Société (voir Partie II 6.2.1 - Principaux actionnaires). En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille ont donc une influence significative sur les décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

La Société est contrôlée par M. Jean-Claude LE LAN et sa famille. En outre, le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants, soit 37,5% des membres, conformément aux recommandations formulées par le Code de gouvernement d'entreprise Middlednext lequel prévoit la présence d'au moins un tiers de membres indépendants au conseil de surveillance d'une société contrôlée. Par conséquent, la Société estime qu'il y a peu de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait de cette présence des membres indépendants.

#### ➤ Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN

Les actions de la Société sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses

actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. A titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan au cours de l'année 2022 a été de 6665 (source : Euronext).

L'absence de liquidité des actions d'Argan peut avoir un impact sur leur négociabilité et leur cours. Pour autant, l'intégration dans l'indice EPRA en 2023 devrait favoriser l'exposition du titre et sa liquidité. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'Argan est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

### 5.2.2 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 entraîne une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 31 décembre 2022 à seulement 8 % de sa dette totale.

La ventilation de la dette entre taux fixe-variable et variable couvert, ainsi qu'une analyse de sensibilité au risque de taux, figurent dans la Partie III, section 1 Comptes consolidés, aux rubriques 12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt et 20. Dettes financières.

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

Quoi qu'il en soit, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, la stratégie financière d'ARGAN vise à limiter très fortement le recours à l'emprunt afin de se désendetter. Pour ce faire, les développements seront essentiellement financés par des cessions d'actifs anciens.

#### ➤ 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, ainsi que la distribution des dividendes prévue par le régime SIIC.

Quoi qu'il en soit, des lignes de trésorerie sont en place à hauteur d'environ 250 M€.

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. Voir également Partie III, sections 1 Comptes consolidés, rubriques 6.27.3 Risques de liquidité et 20.2 Echéances des dettes financières.

➤ **Risques liés aux financements**

Au 31 décembre 2022, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant s'élevait à 1.349 M€. En

y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 630 M€ et les emprunts bancaires autres d'un montant de 3 M€, la dette totale s'élève à 1.982 M€.

A ce jour, la Société n'anticipe pas d'évolution significative du risque lié aux financements. En effet, du fait du caractère essentiellement amortissable de la dette bancaire souscrite, la Société n'a pas à faire face à des refinancements de sa dette à court et moyen terme.

**Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2022 :**

Types de dette	Références		Dates Début Amort	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation		
	Ville					Fixe	Variable Couvert	Variable non couvert
						Montant	Montant	Montant
HYP	CREUZIER LE NEUF (03)		10/07/2022	10/04/2029	10 295	0	6 177	4 118
HYP	CREUZIER LE NEUF (03)		10/07/2022	10/04/2029			3 590	-3 590
CBI	TOURNAN EN BRIE BSH (77) - CBI		10/01/2010	10/01/2025	5 056	0	0	5 056
HYP	ROYE (80)		10/10/2020	10/07/2035	25 945	0	18 146	7 799
CBI	ROISSY EN BRIE (77)		01/10/2009	01/10/2024	4 542	0	0	4 542
HYP	FERRIERES (77)		10/01/2013	10/10/2026	9 791	0	0	9 791
HYP	FERRIERES (77)		10/10/2020	10/10/2026	9 900	0	2 772	7 128
CBI	ST QUENTIN FALLAVIER (38)		10/04/2010	10/04/2025	7 706	0	7 706	0
HYP	CHATRES (77)		10/07/2022	10/04/2029	36 562	0	21 937	14 625
CBI	COUDRAY MONTCEAUX(91) BatA		10/07/2010	10/07/2025	17 460	0	0	17 460
HYP	CHANTELOUP EN BRIE (77)		10/07/2022	10/04/2029	13 677	0	8 206	5 471
HYP	TRAPPES (78)		10/07/2022	10/04/2029	34 164	0	20 498	13 666
HYP	WISSOUS (91)		10/01/2013	10/10/2027	3 545	0	0	3 545
CBI	AMBLAINVILLE (60)		25/05/2012	25/05/2027	6 298	0	0	6 298
CBI	AMBLAINVILLE (60) - Avenant 1		26/07/2012	25/05/2027	272	0	0	272
CBI	AMBLAINVILLE (60) - Extension		10/04/2017	25/05/2027	3 201	0	0	3 201
HYP	CERGY (95)		10/07/2022	10/04/2028	7 316	0	0	7 316
CBI	FERRIERES (77)		01/09/2012	01/09/2027	7 827	0	0	7 827
HYP	ROUVIGNIES (59)		10/10/2020	10/07/2035	38 514		16 176	22 338
HYP	ROUVIGNIES (59) couverture		10/10/2020	10/07/2035			6 933	-6 933
HYP	ROUVIGNIES (59) couverture		10/10/2016	10/04/2031		0	1 696	-1 696
CBI	MITRY MORY (77)		26/07/2012	10/07/2024	3 859	0	4 069	-209
CBI	WISSOUS (91)		17/09/2012	15/10/2027	8 158	0	0	8 158
CBI	COUDRAY (91) Bat B		29/03/2013	28/03/2028	21 492	0	17 725	3 767
HYP	ST BONNET LES OULES (42)		10/07/2022	10/04/2029	28 706	0	17 223	11 482
HYP	ST BONNET LES OULES (42)		10/07/2022	10/04/2029		0	10 633	-10 633
CBI	VILLE VERMOIS (54)		01/01/2015	31/12/2023	784	0	987	-203

HYP	BRUGES (33)		10/07/2022	10/04/2029	11 559	0	6 935	4 624
HYP	BRUGES (33)		10/07/2022	10/04/2029			4 810	-4 810
HYP	CERGY (95)		10/07/2022	10/01/2032	10 764	0	0	10 764
HYP	ATHIS MONS (91)		10/10/2017	10/10/2032	6 608	0	0	6 608
CBI	LOGNES (77)		15/12/2016	15/12/2031	12 575	0	12 110	465
HYP	MEUNG (45)		10/04/2022	10/01/2037	14 804	0	0	14 804
CBI	GUIPAVAS (29)		01/01/2014	30/09/2025		0	1 177	-1 177
CBI	LOMME (59)		14/05/2012	13/05/2027		0	2 648	-2 648
CBI	LOMME (59)		01/01/2013	13/05/2027		0	51	-51
CBI	SUCY EN BRIE (94)		30/08/2013	29/08/2028		0	6 318	-6 318
CBI	LA FARLEDE (83)		05/04/2013	04/04/2025		0	2 374	-2 374
CBI	CHANCEAUX TOURS (37)		10/12/2009	09/12/2024		0	1 471	-1 471
HYP	WISSOUS (91)		08/06/2018	08/06/2033	43 636	0	35 006	8 629
HYP	NEUILLY 21 BEFFROY (92)		10/07/2019	10/05/2034	7 497	0	9 044	-1 547
HYP	NEUILLY 21 BEFFROY (92)		10/07/2019	10/05/2034	2 000	0	0	2 000
HYP	CESTAS (33)		10/07/2019	10/07/2033	8 243	8 243	0	
HYP	PUSIGNAN (69)		10/01/2020	10/10/2034	15 044	0	0	15 044
HYP	PUSIGNAN (69)		10/01/2020	10/10/2034	3 200	0	0	3 200
HYP	FLEURY MEROGIS (91)		10/10/2019	27/02/2031	32 800	32 800	0	
HYP	ALBON (26)		01/12/2019	10/01/2035	6 593	0	5 276	1 317
HYP	ALBON (26)		10/10/2023	10/04/2037	0	0		
HYP	LA CRECHE (79)		10/04/2020	10/01/2035	7 891	7 891	0	
HYP	TOURS (37)		10/04/2021	10/01/2036	15 021	15 021	0	
HYP	STRASBOURG (67)		01/07/2020	28/06/2035	19 394	0	0	19 394
HYP	BILLY-BERCLAU (62)		01/07/2020	28/06/2035	3 995	3 995	0	
HYP	ARTENEY (45)		01/12/2019	01/12/2028	61 200	0	59 319	1 882
HYP	ALLONES (72)		01/12/2019	01/12/2026	46 246	46 246	0	
HYP	LUNEVILLE (54)		01/12/2019	01/12/2029	37 704	37 704	0	
HYP	LAUDUN (30)		01/12/2019	01/12/2031	36 743	36 743	0	
HYP	AULNAY (93)		01/12/2019	01/12/2031	40 020	40 020	0	
HYP	VENDIN (62)		01/12/2019	01/12/2026	31 391	31 391	0	
HYP	EPAUX-BEZU (02)		01/12/2019	01/12/2026	31 336	31 336	0	
HYP	MACON (01)		01/12/2019	01/12/2026	27 402	27 402	0	
HYP	SAVIGNY-SUR-CLAIRIS (89)		01/12/2019	01/12/2031	26 134	26 134	0	
HYP	CHOLET (49)		01/12/2019	01/12/2031	24 797	24 797	0	
HYP	CREPY-EN-VALOIS (60)		01/12/2019	01/12/2029	17 827	17 827	0	
HYP	BILLY-BERCLAU (62)		01/12/2019	01/12/2029	21 392	21 392	0	
HYP	COMBS-LA-VILLE (77)		01/12/2019	01/12/2026	17 822	17 822	0	
HYP	BRIE-COMTE-ROBERT (77)		01/12/2019	01/12/2026	22 667	22 667	0	
HYP	PLAISANCE-DU-TOUCH (31)		01/12/2019	01/12/2028	20 048	0	19 432	616
HYP	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (38)		01/12/2019	01/12/2028	10 499	0	10 176	323
HYP	BAIN-DE-BRETAGNE (35)		01/12/2019	01/12/2028	7 187	0	6 966	221
HYP	PLOUFRAGAN-SAINT-BRIEUC (22)		01/12/2019	01/12/2029	5 972	5 972	0	
HYP	GONDREVILLE (54)		10/07/2021	10/04/2036	8 522	0	0	8 522
HYP	METZ (57)		10/04/2022	10/10/2031	117 502		63 679	53 824
HYP	METZ (57)						6 823	-6 823
HYP	ESCRENNES (45)		10/01/2022	10/10/2034	8 931		0	8 931
HYP	NANCY (54)		10/01/2021	10/10/2028	26 350	26 350	0	
HYP	NEUVILLE-AUX-BOIS (45)		10/01/2021	10/10/2028	47 875	47 875	0	

HYP	SERRIS (77)		10/04/2022	10/04/2037	10 733			10 733
HYP	SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76)		10/10/2023	10/10/2038	16			16
HYP	MIONNAY (01)		10/04/2024	10/01/2031	0	0		
HYP	SAINT ANDRE SUR ORNE (14)		10/01/2022	10/10/2036	1 065			1 065
HYP	JANNEYRIAS (38)		10/07/2023	10/04/2037	0			
HYP	SENS (89)		10/01/2023	10/10/2029	90 000		90 000	
HYP	PLESSIS PATE (91) - CARGAN-LOG		10/10/2021	10/04/2028	9 587		0	9 587
HYP	ROGNAC (13) - CARGAN-LOG		10/07/2022	10/04/2030	8 500	8 500	0	
HYP	LENS (30) - CARGAN-LOG		10/01/2023	10/10/2037	7 500	7 500	0	
CORP	ARGAN BNP		10/11/2016	10/11/2023	1 786	1 786		
CORP	ARGAN BPI		01/12/2014	30/06/2022	0	0		
RCF	ARGAN CA 33 M€		26/07/2017	28/07/2024	0	0	0	0
RCF	ARGAN Ligne de crédit Neuflyze 20 M€		07/07/2017	06/07/2022	0	0	0	0
RCF	ARGAN Club BPI		30/09/2019	30/03/2023	1 000	0		1 000
RCF	ARGAN Club BPI		19/02/2018	30/09/2021	0	0		0
RCF	ARGAN club BPI 15 M€		31/01/2021	31/10/2025	10	0		10
RCF	ARGAN LCL		25/05/2021	25/05/2023	0			0
OBLIG	ARGAN OBLIGATAIRE		14/02/2017	14/02/2022	0	0		
OBLIG	ARGAN OBLIGATAIRE		04/07/2017	04/07/2023	130 000	130 000		
OBLIG	ARGAN OBLIGATAIRE		17/11/2021	17/11/2026	500 000	500 000		
COUV	Tunnel 2 sept 2016 macro 160 M€ (ma		10/10/2016	10/10/2023			75 536	-75 536
COUV	Tunnel 1 juillet 2016 macro 41 M€ (ma		10/10/2016	10/10/2023			71 841	-71 841
	<b>TOTAL (en k€)</b>				<b>1 982 460</b>	<b>1 177 413</b>	<b>655 467</b>	<b>149 579</b>
					100%	59%	33%	8%

Les différentes conventions de crédit signées par la Société 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 (voir Partie IV 5. Nantissements – hypothèques.).

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

Au 31 décembre 2022, 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 nette inférieur à 70% essentiellement), représentent 50% 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 32% de la totalité des financements contractés. La LTV de la Société s'établit à 45% au 31 décembre 2022, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

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 2022, la LTV de la Société s'élève à 45%, le ratio secured LTV est à 34% et le ratio ICR est de 5.4x.

### 5.2.3 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.

Au cours de l'exercice 2022, la Société n'a pas été impactée dans le recouvrement à date de ses loyers. Elle

n'a pas non plus été sollicitée par des clients en raison de l'indexation applicable à compter de janvier 2023 (4% en moyenne).

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.

Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure soutenue avec un taux de vacance qui s'établit en France à 3.8 % à fin 2022.

#### ➤ Risques liés à la disponibilité et aux conditions financières des financements

Pour financer son activité, la Société a essentiellement eu 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.

Cela étant, compte tenu du nouveau contexte économique et financier, la Société donne priorité au désendettement et souhaite rééquilibrer ses sources de financement entre la dette obligataire (objectif de 50 %) et la dette bancaire amortissable (objectif de 50 %) d'ici 2030.

#### 5.2.4 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 2022, le taux d'occupation est de 100 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,5 ans comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	35%
De 3 à 6 ans	34%
Moins de 3 ans	31%

##### ➤ 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 (ICPE). 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 94 immeubles, loués à un total de 60 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 73% des loyers annualisés 2022 répartis sur 57 sites de la façon suivante : Carrefour (29%), FM Logistic (8%), Casino (6%), Géodis (5%), ou encore Amazon (5%).

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 2022, 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.

Certes, 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 2023.

Ainsi, 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 de la Société**

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'Île-de-France (pour 32% du portefeuille), les Hauts de France (14%), le Centre / Val de Loire (10%), l'Auvergne / Rhône-Alpes (9%), l'Occitanie (5%) ou encore les Pays de La Loire (4%).

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, répondant aux besoins de ses locataires et dans un contexte général d'un faible taux de vacance (3.8 % au national).

#### ➤ **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 2022, 51% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (pondéré par m<sup>2</sup>), correspondant à 50 bâtiments, 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.

#### **5.2.5 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.

Voir également Partie III, section 1 Comptes consolidés, rubrique 6.26.7 Risque lié au maintien du Régime SIIC.

➤ **Risques liés à la stratégie d'acquisition ou de cession d'actifs**

Dans le cadre de son développement et de la nouvelle stratégie financière, la Société envisage notamment de procéder à des cessions sélectives d'actifs immobiliers (les plus anciens). Elle ne peut garantir que de telles opportunités de cession se présenteront, ni que les cessions se fassent au montant escompté.

De telles cessions comportent un certain nombre de risques liés aux conditions du marché immobilier, à la présence sur ce marché d'un nombre suffisant d'investisseurs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces cessions.

La difficulté à céder des actifs anciens par la Société serait de nature à affecter sa stratégie et ses perspectives. Pour autant, il n'est envisagé qu'une seule cession d'actif en 2023 qui devrait être aboutie au cours du premier trimestre.

➤ **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 2022. 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 3,976 Mds€ hors droits, soit 4,199 Mds€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant en Partie I 6.3 Expertises, précise le contexte et la méthodologie retenus par les experts.

L'évaluation des actifs pourrait ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire en cas de changement des paramètres de valorisation des actifs entre la date de réalisation du rapport d'évaluation et la date de cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure

à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

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 2022, 82 % 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 actuelle – et la décompression des taux de capitalisation actuellement observée – 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 (4,45 % hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2022) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 10,1 %, soit une hausse de la LTV de 45 % à 50 %.

Malgré un marché de l'investissement immobilier global en perte de vitesse en 2022, le marché de l'investissement logistique continue de surperformer avec une part de marché de l'ordre de 25 % du total. Malgré une demande soutenue pour cette catégorie d'actifs, les taux de rendement locatif ont amorcé leur compression dans un contexte général de hausse des taux d'intérêt, entraînant une variation de juste valeur négative des immeubles de placement.

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2022, l'expert indépendant précise que « *Nous attirons votre attention sur le fait que la situation inflationniste mondiale, la hausse des taux d'intérêt, les événements géopolitiques en Ukraine ont accru la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. L'expérience passée a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. Aussi, il convient de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Nous recommandons que cette*

évaluation puisse être revue périodiquement afin de tenir compte des potentielles évolutions de marché dues aux événements en cours. »

### 5.2.6 Assurances et couvertures des risques

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits « triple net ».

#### ➤ Politique de couverture

La Société fait appel à un cabinet de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, la société ASSURANCES COSTE-FERMON S.A.S. La couverture des actifs immobiliers d'ARGAN et de ses filiales, en ce compris la majorité des biens financés en crédit-bail, est réalisée auprès des compagnies d'assurances AXA et AFM.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du risque encouru. Elles permettent notamment de couvrir la reconstruction à neuf de l'ensemble des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous récapitule, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le niveau de couverture des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
<b><u>Dommages directs</u></b> ➤ Assurance globale portant indistinctement sur l'ensemble des biens immobiliers par nature ou par destination	A concurrence du montant des dommages et dans la limite de la LCI (*)
<b><u>Assurance des responsabilités, inclus dans la LCI</u></b> ➤ Recours des voisins et des tiers	De 6 958 754 € à 10.000.000 € selon les polices
<b><u>Pertes et frais divers, inclus dans la LCI</u></b> ➤ Pertes financières ; Perte de loyers ; Pertes indirectes ; Frais de démolition ; Frais de recherches de fuites ... L'ensemble de ces pertes et Frais divers sont couverts globalement et indistinctement, à concurrence d'une somme de :	De 6 831 424 € à 14 002 800 € ou sans limite selon les polices
<b><u>Garanties communes à l'ensemble des événements couverts</u></b> ➤ Honoraires d'expert	Selon barème
<b><u>Indemnisation complémentaire</u></b> ➤ Valeur à neuf	

(\*) LCI = Limitation Contractuelle d'Indemnité. De 25 à 200 M€ selon les polices.

La Société a également souscrit auprès de AXA un contrat de Responsabilité Civile Entreprise. Ce contrat couvre notamment les dommages corporels, dans la limite d'un montant de 10.000.000 € par année, ainsi que les dommages matériels et immatériels consécutifs à un sinistre, dans la limite d'un montant de 5.000.000 € par année.

#### ➤ Assurance des mandataires sociaux

Néant

### 5.2.7 Faits exceptionnels et litiges

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

## 6. Capital et actionnariat du Groupe

### 6.1. Informations relatives au capital

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

#### Modification du capital social

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

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créés / annulés	Nombre total d'actions	Capital après opération
15/01/20	Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	83 936 €	2 €	- 83 936 €	41 968	22 253 937	44 507 874 €
22/04/20	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	110 580 €	2 €	3 993 597 €	55 290	22 309 227	44 618 454 €
29/04/21	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	558 636	2 €	21 035 439 €	279 318	22 588 545	45 177 090
26/04/22	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	725 490	2 €	36 245 480 €	362 745	22 951 290	45 902 580

## 6.2. Actionnariat du Groupe

### 6.2.1 Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires aux dates des 31 décembre 2020, 2021 et 2022 :

Principaux actionnaires	31 Décembre 2020			31 décembre 2021			31 décembre 2022		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
<b>Famille LE LAN (de concert) dont :</b>	<b>9 014 532</b>	<b>40,41 %</b>	<b>40,41 %</b>	<b>9 096 045</b>	<b>40,27 %</b>	<b>40,27 %</b>	<b>9 163 515</b>	<b>39,93 %</b>	<b>39,93 %</b>
Jean-Claude LE LAN	1 192 175	5,34 %	5,34 %	704 955	3,12 %	3,12 %	704 955	3,07 %	3,07 %
KERLAN SAS (*)	3 750 000	16,81 %	16,81%	4 237 220	18,76 %	18,76 %	4 237 220	18,46%	18,46%
Jean-Claude LE LAN Junior	841 706	3,77 %	3,77 %	862 724	3,82 %	3,82 %	879 661	3,83 %	3,83%
Nicolas LE LAN	835 754	3,75 %	3,75 %	857 158	3,79 %	3,79 %	871 476	3,8 %	3,8 %
Charline LE LAN	835 752	3,75%	3,75 %	857 155	3,79 %	3,79 %	874 403	3,81 %	3,81 %
Ronan LE LAN	837 586	3,75 %	3,75 %	839 206	3,72%	3,72%	850 229	3,70%	3,70%
Eugénie LE LAN	-	-	-	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05%	0,05%
Véronique LE LAN CHAUMET	650 542	2,92 %	2,92 %	627 872	2,78 %	2,78 %	633 610	2,76 %	2,76 %
Alexia CHAUMET LE LAN	-	-	-	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05%	0,05%
Charles CHAUMET LE LAN	-	-	-	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05%	0,05%
Karine LE LAN	71 017	0,32%	0,32%	72 834	0,32%	0,32%	74 299	0,32%	0,32%
<b>Public, dont :</b>	<b>13 291 682</b>	<b>59,58 %</b>	<b>59,58 %</b>	<b>13 491 697</b>	<b>59,73 %</b>	<b>59,73 %</b>	<b>13 777 412</b>	<b>60,03 %</b>	<b>60,06 %</b>
Crédit Agricole Assurances	3 725 106	16,70%	16,70%	3 725 106	16,49 %	16,49 %	3 820 134	16,65%	16,65%
Autre public	9 566 576	42,88%	42,88%	9 766 591	43,24 %	43,24 %	9 957 278	43,38%	43,40%
<b>Actions auto-détenues (**)</b>	<b>3013</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>803</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10 363</b>	<b>0,04%</b>	<b>0,04%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 309 227</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 588 545</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 951 290</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(\*) KERLAN SAS est une société détenue à 100% par M. Jean-Claude LE LAN.

(\*\*) au titre du contrat de liquidité.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo » sont présentées en Partie IV 6 - Pactes d'actionnaires.

Concernant le contrôle majoritaire de la Société par la famille LE LAN, voir le Partie II 5.2.1. Risques liés à l'organisation et à la cotation d'Argan.

La Société détenait au 31 décembre 2022, 10 363 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 790 702 €.

Le public détient environ 60% du capital.

## 6.2.2 Franchissement de seuil statutaire et déclaration d'intention

Les différents niveaux de déclaration de franchissement de seuils sont rappelés en Partie IV 2.2.2 Capital Social.

- Par courrier en date du 14 janvier 2022, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 4% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 895 685 actions représentant 3.97% du capital et des droits de vote.
- Par courrier en date du 20 septembre 2022, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 4% du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 948 616 actions représentant 4,13% du capital et des droits de vote.

## 6.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

### 6.3.1 Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué un dividende représentant un rendement de l'ordre de 2 à 4%.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, un minimum de 95% des résultats issus de l'activité locative, 70% des plus-values de cession réalisées et 100% des dividendes reçus de ses filiales.

Au regard des excellents résultats 2022 de la Société, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 23 mars 2023 d'approuver la distribution d'un dividende de 3 €/action, en progression de + 15 % par rapport à celui de l'exercice précédent.

### 6.3.2 Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE
Exercice clos le 31 décembre 2019	1,90 € (*)
Exercice clos le 31 décembre 2020	2,10 € (**)
Exercice clos le 31 décembre 2021	2,60 € (***)

(\*) Dont 1,68 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(\*\*) Dont 1,70 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(\*\*\*) Dont 0,77 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

## 6.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

La Société a signé en date du 16 décembre 2021 un contrat de liquidité avec ODDO.

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2022 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2022	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	15476	13400
Février	19175	15468
Mars	26576	29694
Avril	19711	16 674
Mai	14756	18305
Juin	24382	14885
Juillet	14665	18569
Aout	13918	13253
Septembre	17668	14717
Octobre	15 531	16042
Novembre	17831	18 477
Décembre	13118	12960
<b>Total</b>	<b>212807</b>	<b>202444</b>

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 803 titres
- 341 489.90 €

A la date du 31 décembre 2022, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 10 363 titres
- 433 994.35 €

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, ARGAN n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être

attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

## 6.5. Informations diverses

➤ **Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce :** Néant

➤ **Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci :** Néant

➤ **Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier :** Néant

➤ **Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :**

Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo » en Partie IV 6 - Pactes d'actionnaires.

➤ **Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :**

Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale. Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires de la Société.

➤ **Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions :**

Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant en Partie IV 4. Délégations de compétence en vigueur.

➤ **Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société :** dans le cadre de l'émission

obligatoire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société.

➤ **Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique :** Néant

➤ **Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital en vigueur :**

Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société sont récapitulées dans le tableau figurant en Partie IV 4.- Délégations de compétence en vigueur, et leur renouvellement sera proposé lors de l'assemblée générale du 23 mars 2023.

➤ **Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :**

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2022 ont été les suivantes :

• Dans le cadre des opérations courantes :

- ✓ 500 actions achetées par M. Frédéric Larroumets
- ✓ 414 actions cédées par M. Frédéric Larroumets
- ✓ 70 actions cédées par une personne physique liée à M. Ronan Le Lan

• Dans le cadre du paiement du dividende en actions :

- ✓ 11 023 actions reçues par M. Ronan Le Lan
- ✓ 16 937 actions reçues par M. Jean-Claude Le Lan Junior
- ✓ 14 318 actions reçues par M. Nicolas Le Lan
- ✓ 1 465 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 17 248 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 247 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 247 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 5 738 actions reçues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan
- ✓ 247 actions reçues par une personne physique liée à M. Ronan Le Lan
- ✓ 1 298 actions reçues par M. Francis Albertinelli
- ✓ 378 actions reçues par M. Frédéric Larroumets

➤ **Prises de participation et de contrôle au cours de l'exercice 2022 :**

**Prises de contrôle**

Néant

**Prises de participation**

Néant

**Cessions de participation**

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

## 7. Assemblée Générale du 23 mars 2023

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société ARGAN qui se tiendra le 23 mars 2023 sur l'ordre du jour ci-après sera amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

### 7.1. Ordre du Jour

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport, du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022,
- Lecture du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance sur ce rapport et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022,
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022,
- Quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Distribution d'un dividende,
- Option pour le paiement du dividende en actions
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce,
- Approbation des conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce,
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux,
- Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Ronan LE LAN en qualité de Président du Directoire,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31

décembre 2022 à Monsieur Francis ALBERTINELLI en qualité de membre du Directoire,

- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Frédéric LARROUMETS en qualité de membre du Directoire,
- Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Jean-Claude LE LAN en qualité de Président du Conseil de Surveillance,
- Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Nicolas LE LAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de la société PREDICA en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Emmanuel CHABAS en qualité de censeur,
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire,
- Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société.

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange,

- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre en fixant librement le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital social – sans droit préférentiel de souscription,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription,
- Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social,
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions,
- Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global,
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprises (PEE),
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

## 7.2. Rapport du Directoire sur les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mars 2023

### RESOLUTIONS 1 à 4 (Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, affectation du résultat social et distribution d'un dividende)

Les quatre premières résolutions concernent l'examen et l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de la société ARGAN au 31 décembre 2022, l'affectation du résultat social et la distribution d'un dividende.

Nous soumettons par conséquent à votre approbation les comptes sociaux de la société ARGAN au 31 décembre 2022 faisant apparaître un bénéfice de 15 587 euros, ainsi que l'affectation du résultat social.

Nous vous proposons d'affecter l'intégralité de ce bénéfice de 15.586,77 € à la distribution d'un dividende (voir ci-après).

Après avoir constaté que le solde du compte "Primes d'apport" présente un solde créditeur de 204.819.751,80 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'apport", la somme de 68.921.576,23 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'apport" s'élèvera alors à 135.898.175,57 €.

Puis, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 6.929€, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme 6.929 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Autres Réserves" s'élèvera alors à 0 €.

Nous vous proposons ensuite de distribuer un dividende au titre de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022 de 3 € 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 68.944.092 € sera prélevé sur le bénéfice de l'exercice pour 15.586,77 € et, sur le compte « Réserve Disponible », tel qu'il résultera après les affectations mentionnées ci-dessus, pour 68.928.505,23 €.

Nous vous précisons que la somme ainsi distribuée :

- est constitutive d'un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, à hauteur de 12.231.604€, soit 0,53 € par action,

Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France, 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 bénéficiaires 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.

- est constitutive d'un remboursement d'apport à hauteur de 56.712.488 €, soit 2,47 € par action ;

Ce dividende sera mis en paiement le 25 avril 2023, le détachement du droit au dividende se faisant le 30 mars 2023.

Si lors de la mise en paiement du dividende la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous 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
31/12/2019	0,22 euro (*)	0,04 euro	0,18 euro
31/12/2020	0,40 euro (**)	0 euro	0,40 euro
31/12/2021	1,83 euros (***)	0,14 euro	1,69 euros

(\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 19 mars 2020 (4ème 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<sup>ème</sup> résolution), soit 1,70 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1<sup>o</sup> 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 24 mars 2022 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 0,77 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1<sup>o</sup> 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.

Conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale approuve le montant global de 37.533 € de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 Code Général des Impôts.

Nous soumettons enfin à votre approbation les comptes consolidés de la société ARGAN pour l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net consolidé part du groupe de 95.090 k€

#### **5<sup>ème</sup> RESOLUTION (Option pour le paiement du dividende en actions)**

Il vous est ensuite proposé d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions, cette option portant sur la totalité du dividende.

Les actions nouvelles qui seront émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1er janvier 2023. Leur prix d'émission est fixé à 95 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende, ce prix d'émission étant arrondi au centime d'euro supérieur.

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

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 3 avril 2023 jusqu'au 19 avril 2023 inclus. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auront pas opté pour le paiement du dividende en actions, recevront leur dividende en numéraire.

Nous vous proposons enfin de donner tous pouvoirs au Directoire pour assurer l'exécution de la présente décision, effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option, constater l'augmentation de capital qui en résultera et apporter les modifications corrélatives aux statuts.

#### **6<sup>ème</sup> RESOLUTION (Conventions réglementées)**

Il est ensuite soumis à votre approbation les conventions dites réglementées telles que visées à l'article L.225-86 du Code de commerce dont vous avez pu prendre connaissance détaillée au travers du rapport spécial des Commissaires aux comptes. Il vous est demandé de prendre acte que les autres conventions ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

#### **7<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux)**

Conformément aux articles L.22-10-26 et R.22-10-18 du Code de commerce, nous vous proposons d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux (membres du Directoire et du Conseil de Surveillance), telle que détaillée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023. Cette résolution correspond au vote « Ex Ante » du dispositif « Say on pay ».

#### **8<sup>ème</sup> RESOLUTION (Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux)**

Conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce, nous vous proposons d'approuver à la 7<sup>ème</sup> résolution le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux comprenant les informations visées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce et figurant au sein du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2022. Cette résolution correspond au premier vote « Ex Post » du dispositif « Say on pay ».

#### **RESOLUTIONS 9 à 13 (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 aux membres du Directoire et au Président du Conseil de Surveillance)**

Les éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 aux

membres du Directoire et au Président du Conseil de Surveillance sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023. Conformément à l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, nous vous demandons d'approuver ces éléments de rémunération dans des résolutions séparées pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire. Ces résolutions correspondent au second vote « Ex Post » du dispositif « Say on pay ».

Il est par ailleurs rappelé que Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet au 23 mars 2022, ce dernier ayant été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022. Par conséquent, seuls les éléments de rémunération versés ou attribués entre le 1er janvier 2022 et le 23 mars 2022 à Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior, en sa qualité de membre du Directoire, sont soumis à votre approbation.

**14<sup>ème</sup> RESOLUTION (Fixation du montant annuel de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance)**

Nous vous proposons de fixer à 177.000 euros le montant global des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres conformément à la politique de rémunération visée ci-avant.

**15<sup>ème</sup> RESOLUTION (Renouvellement du mandat de Monsieur Nicolas LE LAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance)**

Nous vous proposons de renouveler pour une durée de quatre (4) ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026, le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Nicolas LE LAN qui vient à expiration ce jour. Il s'agit de :

**Nicolas LE LAN** : diplômé de l'ECE Paris, il a exercé le métier d'Analyste en évaluation immobilière chez CBRE Paris. Il est aujourd'hui Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets. Il a été nommé membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale du 23 mars 2017.

**16<sup>ème</sup> RESOLUTION (Renouvellement du mandat de la société PREDICA en qualité de membre du Conseil de Surveillance)**

Nous vous proposons de renouveler pour une durée de quatre (4) ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026, le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société PREDICA qui vient à expiration ce jour.

**17<sup>ème</sup> RESOLUTION (Renouvellement du mandat de Monsieur Emmanuel CHABAS en qualité de censeur)**

Nous vous proposons de renouveler pour une durée de quatre (4) ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026, le mandat de censeur de Monsieur Emmanuel CHABAS qui vient à expiration ce jour.

**Emmanuel CHABAS** : Diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP Paribas en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que Responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, Emmanuel CHABAS occupe le poste de Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

**18<sup>ème</sup> RESOLUTION (Renouvellement de Mazars en tant que Commissaire aux comptes titulaire)**

Le mandat du cabinet MAZARS, 61, rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense, Commissaire aux comptes titulaire, prend fin à l'issue de la présente assemblée. Nous vous proposons de renouveler le mandat de ce dernier en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

**19<sup>ème</sup> RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire d'acquiescer les actions de la Société)**

La 19<sup>ème</sup> résolution concerne l'autorisation que nous vous demandons de conférer au Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de cette assemblée, à l'effet de procéder au rachat par la Société de ses propres actions conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché ou de toute disposition qui viendrait s'y substituer.

Le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pourrait procéder ou faire procéder, dans la limite de 10 % du nombre des actions composant le capital social à quelque moment que ce

soit, ou représentant jusqu'à 5 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à quelque moment que ce soit s'il s'agit d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, à des achats, par ordre de priorité décroissant, en vue :

- d'animer le marché de l'action de la société ARGAN, par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissements agissant de manière indépendante, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;
- de couvrir des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés et/ou aux mandataires sociaux éligibles de la Société et/ou de ses filiales et plus précisément à l'effet : (i) de couvrir des plans d'options d'achat d'actions au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux éligibles, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés de son groupe qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ; (ii) d'attribuer gratuitement des actions ou de les céder aux salariés et anciens salariés au titre de leur participation à tout plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables ; et (iii) d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et aux mandataires sociaux éligibles, ou à certains d'entre eux, de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.
- de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les annuler, totalement ou partiellement, en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourrait excéder, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, un montant maximum de cent vingt euros (120 €), hors frais d'acquisition. Le montant maximum des fonds que la Société pourrait consacrer à l'opération est de cinquante-cinq millions d'euros (55.000.000 €), ou sa contre-valeur à la même date en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies. Le Directoire pourrait ajuster, en cas d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification de la valeur nominale de l'action ordinaire, augmentation de capital par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, le prix maximal d'achat visé ci-avant afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur des actions.

L'achat, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués et payés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, y compris par offre publique ou transactions de blocs d'actions, par utilisation de mécanismes optionnels ou d'instruments dérivés ou de bons, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera. La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourrait atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

La Société pourrait utiliser cette résolution et poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'AMF des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour passer tous actes, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de cette résolution.

L'autorisation qui serait ainsi donnée annulerait et priverait d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

### **7.3. Rapport du Directoire sur les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mars 2023**

**20<sup>ème</sup> RESOLUTION (Autorisation consentie au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres)**

Nous vous demanderons au titre de la 18<sup>ème</sup> résolution, à titre extraordinaire, pour une durée de vingt-six (26) mois, d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à décider d'augmenter le capital social, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres, suivie de la création et de l'attribution gratuite de titres de capital ou de l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités

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

Le montant d'augmentation de capital résultant de l'ensemble des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne pourra excéder le montant nominal de quinze millions d'euros (15 000 000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, étant précisé que le montant nominal d'augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution et qu'il est fixé sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droit donnant accès au capital de la Société.

Il sera conféré au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs, conformément à la loi et aux statuts de la Société à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et en assurer la bonne fin, notamment (i) fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, (ii) fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmentée, (iii) arrêter la date, le cas échéant rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres existants prendra effet, (iv) prendre toutes mesures nécessaires en vue de protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations

contractuelles, (v) imputer sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et prélever, le cas échéant, les sommes nécessaires à l'effet de porter la réserve légale au dixième du nouveau montant du capital après chaque émission, (vi) prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin de l'augmentation de capital, et (vii) constater la réalisation de l'augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, accomplir tous actes et formalités y afférents, et plus généralement faire le nécessaire.

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

Nous vous demanderons au titre de la 21<sup>ème</sup> résolution, à titre extraordinaire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de cette assemblée, d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles et qu'est exclue l'émission de toute action de préférence.

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

le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28ème résolution.

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

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

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

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

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

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

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

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon ;
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

**22<sup>ème</sup> RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange)**

Nous vous demanderons au titre de la 22<sup>ème</sup> résolution, à titre extraordinaire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de cette assemblée, d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public autre que celles visées au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, y compris de bons de souscription émis de manière autonome à titre gratuit ou onéreux ou de bons d'acquisition, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription pourra être opérée soit en espèce, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, soit par l'apport à la Société de titres répondant aux conditions fixées à l'article L.22-10-54 du Code de commerce dans le cadre

d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur vingt millions d'euros (20 000 000 €) ou sa contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de la décision d'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce y compris si les actions sont émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange sur les titres répondant aux conditions fixées à l'article L.22-10-54 du Code de commerce, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) d'euros fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société émises dans les conditions définies ci-dessus, pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation de compétence ne pourra excéder la somme de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la 20<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts.

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou aux valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation et qui pourront par conséquent faire l'objet d'une offre au

public, étant entendu que le Directoire pourra, en application des dispositions de l'article L.22-10-51 du Code de commerce, conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai dont la durée minimale est fixée par décret et les conditions qu'il fixera. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Directoire l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible. Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilière, décidée en application de la présente délégation, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il décidera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

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

Le Directoire sera autorisé expressément à faire usage, en tout ou partie, de cette délégation de compétence, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières émises par toute société répondant aux conditions fixées à l'article L.22-10-54 du Code de commerce, et ce dans les conditions prévues dans la présente résolution (à l'exception des contraintes relatives au prix d'émission fixées ci-dessous).

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

Le prix d'émission (i) des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe.

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

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
- plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société :
  - \* arrêter la liste des titres apportés à l'échange ;
  - \* fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - \* déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une offre publique d'échange ou offre publique d'achat à titre subsidiaire, soit d'une offre publique alternative d'achat ou d'échange, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et à la réglementation applicables à ladite offre publique ;
  - à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le

montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

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

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

**23<sup>ème</sup> RESOLUTION (Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier)**

Nous vous demanderons au titre de la 23<sup>ème</sup> résolution, à titre extraordinaire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de cette assemblée, d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit une offre s'adressant exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés, et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de douze (12) mois, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, de quelque nature que ce soit, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que

l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

Le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation (i) s'imputera sur le plafond fixé à la 19<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) est autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, sera supprimé.

L'Assemblée générale extraordinaire prendra acte et décidera, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit.

Le prix d'émission (i) des actions sera au moins égal au minimum autorisé par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) et (ii) le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe ;

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

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

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

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s) ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission ;
- déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et notamment, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s) ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre sur le fondement de la présente résolution ;
- prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation (s) de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération (s) envisagée (s), prendre toutes mesures et

effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et généralement faire le nécessaire.

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

Il sera demandé à l'Assemblée Générale, dans le cadre de l'article L.22-10-52 du Code de commerce et dans la limite de 10 % du capital social par période de douze (12) mois dans le cadre des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre décidées dans le cadre des délégations consenties aux 22<sup>ème</sup> et 23<sup>ème</sup> résolutions de la présente Assemblée Générale, d'autoriser le Directoire à fixer librement le prix d'émission, en fonction des opportunités du marché sous la seule limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale. Il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation sera sollicitée pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée. La présente autorisation annulera et privera d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**25<sup>ème</sup> RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)**

Il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à augmenter le nombre d'actions, de titres de capital ou autres valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de

souscription, décidée en application respectivement des 21<sup>me</sup> à 23<sup>ème</sup> résolutions qui précèdent, dans les délais et selon les limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, décide que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le plafond global d'augmentation de capital de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation sera consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée. La présente autorisation annulera et privera d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**26<sup>ème</sup> RESOLUTION (Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social)**

Il sera demandé à l'Assemblée Générale de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur le rapport du commissaire aux apports mentionné aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L.225-147 susvisé, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières, y compris les titres de créances, donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières, donnant accès au capital, de quelque nature que ce soit, lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 relatives aux offres publiques d'échange ne sont pas applicables. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'émission) étant précisé que le plafond nominal maximum résultant de la présente augmentation de capital ne pourra excéder le plafond global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) fixé à la 28<sup>ème</sup> résolution sur lequel il s'impute et qu'il est

fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Le montant nominal des titres de créance susceptible d'être émis en application de la présente délégation ne pourra excéder la somme de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €) ou leur contre-valeur en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date de décision de l'émission, (i) ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) étant autonome et distinct du montant des titres de créance visés aux articles L.228-40 et L.228-92 dernier alinéa du Code de commerce dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.228-40 du Code de commerce ou des statuts.

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

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

La présente délégation sera consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. La présente autorisation annulera et privera d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**27<sup>ème</sup> RESOLUTION (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions)**

Il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire, dans le cadre des dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions acquises par la Société dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois et réduire corrélativement le capital social, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

Le Directoire aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire. La présente délégation sera consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée. La présente autorisation annulera et privera d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**28<sup>ème</sup> RESOLUTION (Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global)**

Il sera proposé à l'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption des résolutions à titre extraordinaire qui précèdent, de fixer à cinquante millions d'euros (50 000 000 €) le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les résolutions à titre extraordinaire précédentes ainsi que, le cas échéant, des délégations en cours de validité, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations

contractuelles, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

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

Il sera demandé à l'Assemblée Générale de :

- déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur ses seules délibérations, par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux mandataires sociaux éligibles, aux salariés et aux anciens salariés de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ainsi que des articles L.3344-1 et L.3344-2 du Code du travail, adhérents du ou des plan (s) d'épargne d'entreprise / de groupe de la Société, l'émission de titres pouvant être réalisée par versement en numéraire ou par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes et attribution gratuite d'actions ou autres titres donnant accès au capital. Le montant nominal total des augmentations de capital pouvant être réalisées dans le cadre de la présente résolution ne pourra excéder un million d'euros (1 000 000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ce montant est distinct du plafond global prévu à la 28<sup>ème</sup> résolution.

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

- décider que le prix d'émission des actions ordinaires ou des valeurs mobilières à émettre en application de la présente résolution sera fixé dans les conditions prévues par les articles L.3332-18 et suivants du Code du travail, et correspondra, en application des articles

L.3332-18 et suivants précités, à la moyenne des cours cotés de l'action sur le marché Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, après application, le cas échéant, d'une décote qui ne peut excéder 30 %. L'Assemblée Générale autorise expressément le Directoire à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte des nouvelles dispositions comptables internationales ou, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Directoire pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des dispositions ci-dessous.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente autorisation sera consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. La présente autorisation annulera et privera d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

### **30<sup>ème</sup> RESOLUTION (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)**

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

Si les propositions du Directoire vous agréent, nous vous demanderons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous seront soumises.

Le Directoire

## 1. COMPTES CONSOLIDES 2022

## I - Bilan consolidé au 31 décembre 2022

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2022	31.12.2021
<b>Actifs non courants :</b>			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	2	3
Immobilisations corporelles	10	11 445	11 547
Immobilisations en-cours	11.1	63 834	52 841
Immeubles de placement	11.2	3 996 070	3 793 274
Participations entreprises associées	17		
Instruments financiers dérivés	12	30 814	590
Autres actifs non courants	13	1 810	2 102
<b>Total actifs non courants</b>		<b>4 159 623</b>	<b>3 916 005</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	14	46 877	23 807
Autres actifs courants	15	40 689	23 757
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	169 250	523 162
<b>Total actifs courants</b>		<b>256 817</b>	<b>570 726</b>
Actifs destinés à être cédés	18	22 814	13 870
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>4 439 254</b>	<b>4 500 601</b>
<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	19.1	45 903	45 177
Primes	19.1	291 266	272 435
Réserves		1 774 554	1 147 752
Titres d'autocontrôle	19.3	-791	-90
Réévaluation des instruments financiers	12	11 467	-7 757
Résultat		95 090	668 113
<b>Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère</b>		<b>2 217 489</b>	<b>2 125 631</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>37 623</b>	<b>37 844</b>
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>2 255 112</b>	<b>2 163 475</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Part à long terme des dettes financières	20	1 820 132	1 857 264
Instruments financiers dérivés	12		3 759
Dépôts de garantie	22	11 172	10 360
Provisions	23		
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>1 831 304</b>	<b>1 871 384</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des dettes financières	20	226 207	361 570
Instruments financiers dérivés	12	4	
Dettes d'impôt à court terme	24	5	3
Dettes sur immobilisations		18 388	24 803
Provisions	23	87	54
Autres passifs courants	25	98 333	77 347
<b>Total des passifs courants</b>		<b>343 023</b>	<b>463 779</b>
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	21	9 814	1 963
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>4 439 254</b>	<b>4 500 601</b>

## II - Compte de résultat consolidé

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022

En milliers d'euros	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Revenus locatifs		166 078	156 829
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		28 644	25 726
Charges locatives et impôts locatifs		-30 414	-27 657
Autres produits sur immeubles		3 197	3 111
Autres charges sur immeubles		-435	-341
<b>Revenus nets des immeubles</b>	26	<b>167 071</b>	<b>157 668</b>
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-9 281	-5 205
Charges externes		-5 719	-3 760
Impôts et taxes		-1 133	-1 134
Dotations aux amortissements et provisions		-255	-277
Autres produits et charges d'exploitation		-185	-155
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>150 498</b>	<b>147 138</b>
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	-500	
Résultat des cessions	11.5.2	-216	18 516
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	-32 944	542 509
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>116 839</b>	<b>708 162</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	582	160
Coût de l'endettement financier brut	27	-41 692	-35 621
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	27	<b>-41 110</b>	<b>-35 461</b>
Autres produits et charges financiers	28	19 205	3 644
Charge ou produit d'impôt	29	-33	-28
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-32	-21
<b>Résultat net</b>		<b>94 869</b>	<b>676 296</b>
Porteurs de capitaux de la société mère		95 090	668 113
Participations ne conférant pas le contrôle		-221	8 183
<b>Résultat par action en euros</b>	30	<b>4,14</b>	<b>29,58</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	30	<b>4,17</b>	<b>29,70</b>

### III – Etat des produits et charges comptabilisés

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>94 869</b>	<b>676 296</b>
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12]	15 685	3 974
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>15 685</b>	<b>3 974</b>
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>110 554</b>	<b>680 270</b>
- Dont part du Groupe		110 775	672 087
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		-221	8 183

#### IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		94 869	676 296
Dotations nettes aux amortissements et provisions		255	277
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	32 944	-542 509
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-19 205	-3 644
Charges calculées		3 786	
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	500	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	216	-18 516
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	32	21
Coût de l'endettement financier net	27	41 110	35 461
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25		
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29	33	28
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>154 540</b>	<b>147 415</b>
Impôts courants (B)		-31	-49
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-18 593	24 822
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>135 916</b>	<b>172 187</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-152	-126
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-252 693	-123 859
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-6 415	-12 596
Cessions d'immobilisations		13 777	68 528
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-612	-824
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32		-4
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17		-224
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13	-193	152
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-246 288</b>	<b>-68 953</b>
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	-951	226
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-21 752	-25 249
Encaissements liés aux emprunts	20.1	307 472	641 253
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-487 409	-198 353
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-40 939	-35 391
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>-243 579</b>	<b>382 486</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>-353 951</b>	<b>485 720</b>
Trésorerie d'ouverture		523 039	37 319
Trésorerie de clôture	31	169 088	523 039

## V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2020	44 618	1 164 910	-238	-9 588	278 863	1 478 566	4	1 478 570
Dividende	559	21 035			-46 843	-25 249		-25 249
Affectation résultat non distribué		234 164		-2 144	-232 020	0		0
Actions propres			148			148		148
Attribution d'actions gratuites						0		0
Augmentations de capital						0		0
Résultat de cession d'actions propres		78				78		78
Résultat global au 31 décembre 2021				3 974	668 113	672 087	8 183	680 270
Incidence des variations de périmètre							29 657	29 657
Capitaux propres au 31 décembre 2021	45 177	1 420 188	-90	-7 757	668 113	2 125 631	37 844	2 163 475
Dividende	725	36 245			-58 723	-21 752		-21 752
Affectation résultat non distribué		605 852		3 538	-609 390	0		0
Actions propres			-701			-701		-701
Attribution d'actions gratuites		3 786				3 786		3 786
Augmentations de capital						0		0
Résultat de cession d'actions propres		-250				-250		-250
Résultat global au 31 décembre 2022				15 685	95 090	110 775	-221	110 553
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 31 décembre 2022	45 903	2 065 820	-791	11 467	95 090	2 217 489	37 623	2 255 112

**VI - Annexe aux comptes consolidés**  
**Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022**

<b>1.</b>	<b>Informations générales.....</b>	<b>132</b>
<b>2.</b>	<b>Faits caractéristiques.....</b>	<b>132</b>
<b>3.</b>	<b>Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés .....</b>	<b>133</b>
<b>4.</b>	<b>Principes généraux d'évaluation et de préparation .....</b>	<b>133</b>
<b>5.</b>	<b>Recours à des estimations .....</b>	<b>134</b>
<b>6.</b>	<b>Principes, règles et méthodes comptables .....</b>	<b>134</b>
6.1.	<i>Méthodes de consolidation .....</i>	<i>134</i>
6.2.	<i>Période de consolidation.....</i>	<i>134</i>
6.3.	<i>Opérations réciproques.....</i>	<i>134</i>
6.4.	<i>Regroupements d'entreprises.....</i>	<i>134</i>
6.5.	<i>Immobilisations incorporelles.....</i>	<i>134</i>
6.6.	<i>Immeubles de placement (IAS 40).....</i>	<i>135</i>
6.6.1.	<i>Méthodologie.....</i>	<i>135</i>
6.6.2.	<i>Juste Valeur.....</i>	<i>135</i>
6.7.	<i>Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement.....</i>	<i>136</i>
6.8.	<i>Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement.....</i>	<i>136</i>
6.9.	<i>Immobilisations corporelles.....</i>	<i>136</i>
6.10.	<i>Immeubles de placement en cours.....</i>	<i>136</i>
6.11.	<i>Dépréciation des goodwill et des immobilisations.....</i>	<i>137</i>
6.11.1.	<i>Dépréciation des goodwill.....</i>	<i>137</i>
6.11.2.	<i>Dépréciation des immobilisations .....</i>	<i>137</i>
6.12.	<i>Créances clients et autres débiteurs.....</i>	<i>137</i>
6.13.	<i>Actifs financiers .....</i>	<i>138</i>
6.13.1.	<i>Prêts et créances .....</i>	<i>138</i>
6.13.2.	<i>Instruments financiers.....</i>	<i>138</i>
6.13.3.	<i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat .....</i>	<i>138</i>
6.13.4.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>139</i>
6.13.5.	<i>Actifs et passifs destinés à être cédés.....</i>	<i>139</i>
6.14.	<i>Capitaux propres .....</i>	<i>139</i>
6.14.1.	<i>Titres d'autocontrôle .....</i>	<i>139</i>
6.14.2.	<i>Subventions d'investissement .....</i>	<i>139</i>
6.14.3.	<i>Plan d'attribution d'actions gratuites .....</i>	<i>139</i>
6.15.	<i>Dettes financières .....</i>	<i>140</i>
6.16.	<i>Dépôts de garantie reçus des preneurs .....</i>	<i>140</i>
6.17.	<i>Provisions .....</i>	<i>140</i>
6.18.	<i>Fournisseurs .....</i>	<i>140</i>
6.19.	<i>Impôts.....</i>	<i>140</i>
6.19.1.	<i>Impôts courants .....</i>	<i>140</i>
6.19.2.	<i>Impôts différés .....</i>	<i>141</i>
6.19.3.	<i>Régime SIIC.....</i>	<i>141</i>

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés.....	141
6.21. Revenus locatifs.....	141
6.22. Produits et charges locatives .....	141
6.23. Autres produits et charges sur immeubles .....	141
6.24. Résultat par action.....	142
6.25. Présentation des états financiers.....	142
6.26. Secteurs opérationnels.....	142
6.27. Gestion des risques .....	142
6.27.1. Risque de marché .....	142
6.27.2. Risque de contrepartie .....	143
6.27.3. Risques de liquidité .....	143
6.27.4. Risque de taux.....	143
6.27.5. Risque de marché actions.....	143
6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine .....	143
6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	144
7. Périmètre de consolidation.....	144
8. Goodwill .....	145
9. Immobilisations incorporelles.....	145
10. Immobilisations corporelles.....	145
11. Immeubles de placement .....	146
11.1. Immobilisations en cours.....	146
11.2. Immeubles de placement .....	146
11.3. Hiérarchie des justes valeurs .....	147
11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours.....	147
11.5. Résultat de cession des immeubles.....	148
11.6. Loyers minimaux à recevoir.....	148
12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt.....	149
13. Autres actifs financiers non courants .....	150
14. Créances clients.....	151
15. Autres actifs courants.....	151
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	151
17. Participations entreprises associés .....	151
18. Actifs destinés à être cédés.....	152
19. Capitaux propres consolidés .....	152
19.1. Composition du capital social .....	152
19.2. Dividende versé .....	152
19.3. Actions d'autocontrôle.....	152
19.4. Actions gratuites.....	153

<b>20.</b>	<b>Dettes financières .....</b>	<b>153</b>
	<b>20.1. Variation des dettes financières et garanties données.....</b>	<b>153</b>
	<b>20.2. Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable .....</b>	<b>154</b>
	<b>20.3. Echéances des redevances de location-financement.....</b>	<b>154</b>
	<b>20.4. Endettement financier net.....</b>	<b>154</b>
<b>21.</b>	<b>Passifs destinés à être cédés .....</b>	<b>155</b>
<b>22.</b>	<b>Dépôts de garantie .....</b>	<b>155</b>
<b>23.</b>	<b>Provisions.....</b>	<b>155</b>
<b>24.</b>	<b>Dettes d'impôt.....</b>	<b>156</b>
<b>25.</b>	<b>Autres passifs courants.....</b>	<b>156</b>
<b>26.</b>	<b>Revenus nets des immeubles.....</b>	<b>156</b>
<b>27.</b>	<b>Coût de l'endettement financier net .....</b>	<b>156</b>
<b>28.</b>	<b>Autres produits et charges financiers.....</b>	<b>157</b>
<b>29.</b>	<b>Rapprochement de la charge d'impôt .....</b>	<b>157</b>
<b>30.</b>	<b>Résultat par action .....</b>	<b>157</b>
<b>31.</b>	<b>Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie .....</b>	<b>157</b>
<b>32.</b>	<b>Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie.....</b>	<b>158</b>
<b>33.</b>	<b>Engagements hors bilan.....</b>	<b>158</b>
<b>34.</b>	<b>Comptabilisation des actifs et passifs financiers.....</b>	<b>159</b>
<b>35.</b>	<b>Relations avec les parties liées.....</b>	<b>159</b>
<b>36.</b>	<b>Effectifs.....</b>	<b>159</b>
<b>37.</b>	<b>Honoraires des commissaires aux comptes .....</b>	<b>160</b>
<b>38.</b>	<b>Evénements postérieurs à la clôture .....</b>	<b>160</b>

## 1. Informations générales

La société ARGAN est une société dont l'activité est centrée sur la construction, l'acquisition et la location de bases logistiques et d'entrepôts.

La société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.90% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 99.90% des parts sociales de cette filiale.

Le 18 février 2021, la SCI CARGAN-LOG a été créée. Le groupe détient 60% des parts sociales de cette filiale.

Le 16 septembre 2021, la SCI NEPTUNE a été créée. Le groupe détient 99.90% des parts sociales de cette filiale.

La société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle fait partie du compartiment A.

## 2. Faits caractéristiques

Au cours de l'année 2022, ARGAN a investi près de 220M€ représentant plus de 245 000 m<sup>2</sup> et générant 13M€ de revenus locatifs, soit un taux de rendement moyen supérieur à 5.7% :

En janvier, la société Argan a livré le premier AutOnom<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation. Cet entrepôt de 14 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, est loué à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans.

AutOnom<sup>®</sup> est le nouveau standard d'entrepôt d'ARGAN. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires. Il remplace le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques air/air et généralise l'éclairage LED intelligent. AutOnom<sup>®</sup> produit ainsi sur site plus d'énergie verte qu'il n'en consomme pour son chauffage-refroidissement et son éclairage.

En février, Argan a procédé à la livraison de l'extension de 7 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la surface totale du site à 28 000 m<sup>2</sup>, avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

Cette extension est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 440 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En mars, Argan a mis en service l'extension de 6 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt de 12 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal. Cette extension est louée à Intersurgical à travers un bail d'une durée ferme de neuf ans.

Cette extension est également équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 120 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En septembre, Argan a procédé à deux livraisons :

- Celle de son 2ème AutonOm, de 18 000 m<sup>2</sup>, à Caen (14). Cet entrepôt est entièrement loué à Legallais, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries.

- Celle d'une plateforme logistique de 14 000 m<sup>2</sup> située à Saint-Jean-de-la-Neuville (76) louée à DIDACTIC, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.

Argan a également réceptionné un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m<sup>2</sup> entièrement loué à Colis Privé pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu le grand prix dans la catégorie logistique décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».

En décembre, la société a mis en service une extension de 18 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) louée à 2 groupes. La plateforme logistique totalise désormais 31 000 m<sup>2</sup>. La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert,

spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension est loué à Nutrition et Santé, déjà locataire des 13 000 m<sup>2</sup> existants, pour une durée ferme de 9 ans.

Dans le cadre de sa SCI Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN et 40% par le groupe Carrefour, ARGAN a loué l'intégralité des deux entrepôts situés à Marseille (13) et à Lens (62), d'une surface totale de 50 000 m<sup>2</sup> dont les réhabilitations ont été achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.

L'ensemble de ces développements sont certifiés BREEAM « Very good ».

En plus de ces développements, la société a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m<sup>2</sup>, et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans

En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 un actif de 9 000 m<sup>2</sup> à Tours (37) pour un montant d'environ 14 M€.

### **3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés**

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022, ont été arrêtés par le Directoire le 16 janvier 2023.

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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2022 sont les suivantes :

- Amendement à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue »
- Amendement à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution d'un contrat »
- Amendement à IFRS 3 « Référence au cadre conceptuel »

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 le 1er janvier 2022.

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

### **4. Principes généraux d'évaluation et de préparation**

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

#### **Application de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »**

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1er janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

## 5. Recours à des estimations

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

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

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

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

## 6. Principes, règles et méthodes comptables

### 6.1. Méthodes de consolidation

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

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

### 6.2. Période de consolidation

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

### 6.3. Opérations réciproques

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

### 6.4. Regroupements d'entreprises

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

La différence éventuelle entre le prix d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

### 6.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

## 6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Dans la majorité des cas, le groupe considère qu'il est en mesure de déterminer de façon fiable le prix de revient de l'immeuble quand le taux d'avancement des constructions est supérieur à 50%. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Cette évaluation est réalisée par l'expert indépendant sur une base semestrielle.

### 6.6.1. Méthodologie

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs.

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

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

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

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

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

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

### 6.6.2. Juste Valeur

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

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

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

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

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

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

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

## 6.8. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan dès l'origine du contrat de location pour la valeur actualisée des paiements futurs.

En application de la norme IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient. Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme et a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Au 31 décembre 2022, les contrats de location chez ARGAN concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports, ...). Ceux-ci sont donc évalués à la juste valeur et l'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

"Le Groupe procède à l'exclusion des contrats suivants (absence de contrat répondant à ces critères à la date de clôture des comptes) : Les baux tacites ou à moins d'un an ; et Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 euros.

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1er janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans à la date de première comptabilisation. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1er janvier 2019. Pour les contrats souscrits en 2022, le taux est de 2.79%.

Le groupe n'a pas identifié de sortie de trésorerie future non prise en compte dans l'évaluation des obligations locatives (loyers variables, options de prolongation, garanties de valeur résiduelle,...).

## 6.9. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité estimées sont de :

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

## 6.10. Immeubles de placement en cours

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

## 6.11. Dépréciation des goodwills et des immobilisations

### 6.11.1 Dépréciation des goodwills

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

L'Unité Génératrice de Trésorerie unique à laquelle a été affecté le goodwill est soumise à un test de dépréciation annuellement, ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité pourrait avoir subi une perte de valeur.

La valeur au bilan des goodwill est comparée à la valeur recouvrable qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée des coûts de cession). Afin de déterminer leur valeur recouvrable, les actifs immobilisés auxquels il n'est pas possible de rattacher directement des flux de trésorerie indépendants sont regroupés au sein de l'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

La valeur d'utilité de l'UGT est déterminée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés (DCF) sur cinq ans.

La valeur recouvrable ainsi déterminée de l'UGT est ensuite comparée à la valeur contributive au bilan consolidé des actifs testés (y compris le goodwill). Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si cette valeur au bilan est supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT et est imputée en priorité aux goodwill et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. La perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité.

Cette perte de valeur est comptabilisée en résultat opérationnel. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans une période ultérieure. Un test de dépréciation est effectué annuellement.

Au 31 décembre 2022, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 5.49%, taux de croissance à l'infini de 2%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

Des tests de sensibilité ont également été opérés : une hausse de 50 points de base du taux WACC et une diminution de 50 points de base du taux de croissance ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.

### 6.11.2 Dépréciation des immobilisations

Les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumises à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

## 6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un événement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

### 6.13. Actifs financiers

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

#### 6.13.1. Prêts et créances

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

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

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

#### 6.13.2. Instruments financiers

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

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

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

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

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

Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.

L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,) et fondée sur des données de marché.

Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2022 n'a pas eu d'impact significatif.

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

#### 6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

#### **6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

#### **6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés**

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs classés comme détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

### **6.14. Capitaux propres**

#### **6.14.1. Titres d'autocontrôle**

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

#### **6.14.2. Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

#### **6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites**

Le 9 juillet 2019, le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, qui a été mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 17 janvier 2022, le Directoire a attribué en une seule fois 30 074 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

Le 28 mars 2022 le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, 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.

Pour l'ensemble des trois exercices 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

L'attribution des actions gratuites se fera au terme du plan, en janvier 2025, selon les performances du plan triennal.

Au cours des deux premières années 2022 et 2023, et sous réserve d'une analyse des critères de performance, un acompte de 25% de la somme attribuable maximale sera attribué et converti en actions en la divisant par le cours moyen

du 4ème trimestre de l'année considérée. Au cas où la quantité à attribuer à l'issue de la période des 3 ans serait inférieure aux acomptes distribués, ceux-ci resteront acquis aux bénéficiaires. Ce plan d'attribution gratuite d'actions prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 1 an nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

### **6.15. Dettes financières**

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

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

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

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

### **6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs**

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

### **6.17. Provisions**

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

### **6.18. Fournisseurs**

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

### **6.19. Impôts**

#### **6.19.1. Impôts courants**

Certains revenus d'Argan SA, société qui a opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité des filiales d'Argan SA, notamment la SCI Cargan-Log n'est pas éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

### **6.19.2. Impôts différés**

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 25% valable pour les exercices ouverts à compter de 2022. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

### **6.19.3. Régime SIIC**

La Société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er janvier 2007.

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

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1er janvier 2019.

## **6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés**

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

## **6.21. Revenus locatifs**

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée probable du bail estimée par la société sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

L'impact résultant de cette linéarisation du chiffre d'affaires est intégré dans la valeur des immeubles de placement.

## **6.22. Produits et charges locatives**

Les charges et impôts locatifs correspondent à l'ensemble des charges et impôts locatifs, qu'ils incombent au locataire, au propriétaire, pour des locaux loués ou vacants.

Les charges et impôts locatifs font l'objet d'une refacturation au locataire soit à l'euro, soit au forfait.

Argan agit en qualité de principal sur les charges et produits locatifs.

## **6.23. Autres produits et charges sur immeubles**

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, date de première application de la norme IFRS 16, les refacturations des redevances de loyer des terrains pris en bail à construction ne sont plus nettes avec lesdites redevances. En effet, les redevances de loyers sont retraitées en charges financières et dotations aux amortissements.

#### **6.24. Résultat par action**

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions » selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

#### **6.25. Présentation des états financiers**

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

#### **6.26. Secteurs opérationnels**

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

#### **6.27. Gestion des risques**

##### ***6.27.1. Risque de marché***

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La situation inflationniste actuelle pourrait affecter la rentabilité de nos clients-locataires et détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Cependant, la Société a mis en œuvre dans 42% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

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.

#### **6.27.2. Risque de contrepartie**

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 crédit.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

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.

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

#### **6.27.3. 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.

Concernant les loyers, les baux conclus sur des durées fermes relativement longues, la qualité des locataires et la vacance nulle à ce jour, permettent d'avoir une bonne visibilité sur l'encaissement des loyers et le niveau prévisionnel de trésorerie.

Concernant la dette, 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 nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 50% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représentent pour leur part 32% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 45% au 31 décembre 2022, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

Au regard de la trésorerie dont dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

#### **6.27.4. Risque de taux**

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 8%.

#### **6.27.5. Risque de marché actions**

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 19.3).

#### **6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine**

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

indépendant pour l'évaluation de son patrimoine. Le compte de résultat de la Société 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 prêts.

Dans le contexte économique et géopolitique incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements, ce qui affecte les taux de rendement, qui ont amorcé une légère décompression au cours du second semestre. La classe d'actifs logistiques reste cependant résiliente du fait de la rareté des fonciers, de la concurrence entre investisseurs et de l'augmentation attendue des loyers qui compensent en partie l'impact de l'augmentation des taux de rendement des valeurs vénales.

#### **6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC**

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise que ses deux actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

## **7. Périmètre de consolidation**

<b>Forme</b>	<b>Sociétés</b>	<b>N° Siren</b>	<b>% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2022</b>	<b>% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2021</b>
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90%	99,90%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	

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

Les sociétés Nantour, Avilog et Neptune n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

## 8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
<b>Valeurs brutes</b>	
Solde au 31.12.2021	55 648
Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice	
Reclassé comme détenue en vue de la vente	
Solde au 31.12.2022	<b>55 648</b>
<b>Cumul des pertes de valeur</b>	
Solde au 31.12.2021	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2022	0
<b>Valeur nette</b>	
<b>Valeur nette au 31 décembre 2021</b>	<b>55 648</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2022</b>	<b>55 648</b>

## 9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2022
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	78	2				80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-75	-3				-78
<b>Valeur nette</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## 10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2022
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-482	-137			-616
Agencements et matériel de bureau	963	150	-39		1 074
Amortissements agencements et matériel de bureau	-587	-116	39		-662
<b>Valeur nette</b>	<b>11 547</b>	<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 445</b>

## 11. Immeubles de placement

### 11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminutions <sup>(1)</sup>	Virement poste à poste <sup>(2)</sup>	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2022
Valeur des constructions en cours	52 841	111 052	-104	-101 491	1 536	63 834

<sup>(1)</sup> Correspond aux projets de développement abandonnés sur l'exercice.

<sup>(2)</sup> Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et les virements poste à poste

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue, augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

Au 31 décembre 2022, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2023.

### 11.2. Immeubles de placement

Le poste "immeubles de placement" à l'actif du bilan est constitué des immeubles de placement et des droits d'utilisation IFRS 16 portant sur les immeubles de placement.

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations <sup>(1)</sup>	Virement poste à poste <sup>(2)</sup>	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 31.12.2022
Droits d'utilisation IFRS 16	62 374	15 186				-1 165	-9 664	66 730
Immeubles de placement en propriété	3 167 081	142 871		812	197 070	-39 124	-13 000	3 455 710
Immeubles de placement en location-financement	563 820	-652		232	-95 579	5 809		473 630
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>3 793 274</b>	<b>157 406</b>	<b>0</b>	<b>1 044</b>	<b>101 491</b>	<b>-34 480</b>	<b>-22 664</b>	<b>3 996 070</b>

<sup>(1)</sup> Pour les immeubles de placement en propriété, le montant indiqué correspond à l'étalement des franchises de loyer.

<sup>(2)</sup> Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et au reclassement de la juste valeur au 1er janvier 2022 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 95 579 K€.

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 4.30% hors droits au 31 décembre 2021 à 4,45% hors droits au 31 décembre 2022 (soit 4.20% droits compris).

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

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 10.1%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 12.7%

### 11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022			Juste valeur au 31.12.2021		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 929 340	0	0	3 730 900
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 929 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 730 900</b>

### 11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
<b>Valeur à l'ouverture (dont en-cours)</b>	<b>3 846 115</b>	<b>3 203 852</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	-33 315	528 735
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	1 537	15 901
Acquisitions d'immeubles de placement		31 542
Travaux et constructions immeubles de placement	142 220	91 628
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	111 052	30 801
Etalement des franchises de loyer	1 044	8 175
Immeubles destinés à la vente	-13 000	-14 150
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		281
Cessions d'immeubles		-49 080
Cessions des immobilisations en-cours	-104	-898
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16	13 889	
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	1 297	1 457
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16	-9 664	
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-1 165	-2 127
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>4 059 904</b>	<b>3 846 115</b>
Dont immobilisations en-cours	<b>63 834</b>	<b>52 841</b>
Dont Immeubles de placement	<b>3 996 070</b>	<b>3 793 274</b>

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes :

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs <sup>(1)</sup>	Valeur globale hors droits (En milliers d'euros)	Loyer € / m <sup>2</sup> / an	Valeur locative € / m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement à la vente	Taux droits inclus (intégrant valeur terrain si réserve foncière)
<b>Les plus hautes/Moyenne/Les plus basses</b>								
Ile de France / Oise	42	1 698 040	160 € / 58 € / 30 € <sup>(1)</sup>	135€ / 59 € / 34 €	5,85% / 4,35% / 3,60%	6,35% / 4,74% / 3,85%	6,59% / 4,66% / 4,00%	5,78% / 4,13% / 3,04%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	11	564 740	60 € / 42 € / 30 €	70 € / 45 € / 36 €	5,50% / 4,47% / 3,80%	6,00% / 4,85% / 4,05%	5,95% / 4,82% / 4,23%	5,90% / 4,14% / 3,55%
Hauts de France	7	318 140	56 € / 47 € / 29 €	67 € / 48 € / 37 €	4,75% / 4,40% / 4,00%	5,25% / 4,81% / 4,45%	5,50% / 4,79% / 4,45%	4,67% / 4,24% / 3,76%
Bretagne/Pays de la Loire	6	161 340	86 € / 44 € / 26 €	82 € / 46 € / 35 €	5,75% / 5,33% / 4,50%	6,65% / 5,93% / 5,00%	5,90% / 5,65% / 5,30%	5,56% / 4,89% / 4,77%
Grand Est	8	492 020	94 € / 52 € / 37 €	90 € / 49 € / 36 €	5,88% / 4,58% / 3,80%	6,13% / 4,92% / 4,05%	6,25% / 4,93% / 4,25%	5,25% / 4,02% / 3,44%
Centre Val de Loire	6	322 410	92 € / 40 € / 32 €	88 € / 48 € / 37 €	5,45 / 4,61% / 4,18%	5,70% / 5,00% / 4,43%	5,45% / 4,75% / 4,25%	4,61% / 4,14% / 3,62%
Autres régions	13	372 650	89 € / 49 € / 39 €	84 € / 54 € / 36 €	6,00% / 4,89% / 3,90%	7,00% / 5,34% / 4,15%	6,22% / 5,00% / 4,45%	6,40% / 4,40% / 3,77%

(1) Hors actifs sous promesse de Bonneuil, classé en actif destiné à être cédé

L'ensemble des 93 actifs composant le patrimoine d'ARGAN et de sa filiale CARGAN LOG a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

Il s'agit d'entrepôts logistiques standards mais aussi d'actifs spécifiques comme des entrepôts froids, des messageries standards et froides, des actifs non détenus en pleine propriété mais construits sur des Autorisations d'Occupation Temporaires ou encore une serre biologique.

## 11.5. Autres produits et charges opérationnels et résultat de cession des immeubles

### Autres produits et charges opérationnels :

	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2022	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2021
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles	-500	
<b>Total des autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>

Résultat de cession des immeubles :

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2022	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2021
Prix de cession des immeubles vendus	14 150	69 860
Prix de cession des immobilisations en-cours	0	694
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-14 150	-49 080
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus	-104	-898
Frais de cession et investissements	-120	-2 048
Ajustements de prix sur cessions antérieures		-8
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	8	-4
<b>Total des résultats de cession</b>	<b>-216</b>	<b>18 516</b>

## 11.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	177 665	508 952	302 931	989 548

Ce tableau reflète les engagements locatifs reçus de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

## 12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2022	Juste valeur au 31.12.2021	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	11 629	-3 250	14 880	14 880		677
Caps et tunnels	19 181	80	19 101		19 101	370
Amortissements soulte				805		-805
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>30 810</b>	<b>-3 170</b>	<b>33 981</b>	<b>15 686</b>	<b>19 101</b>	<b>242</b>
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	11 467	-7 757	19 224			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	19 101	3 539	15 562			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	242	1 048	-807			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022			Montant au 31.12.2021		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 177 412	451 455	253 350	1 404 524	366 185	253 358
Dette Location financement		56 636	42 596		70 912	66 946
Emprunts RCF			1 010			2 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		147 377	-147 377		188 505	-188 505
<b>Dettes Financières</b>	<b>1 177 412</b>	<b>655 468</b>	<b>149 579</b>	<b>1 404 524</b>	<b>625 602</b>	<b>133 809</b>
<b>Total</b>		<b>1 982 460</b>			<b>2 163 935</b>	

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

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

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

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

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	10 633	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	3 590	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	7 706	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 27	8 482	4 069	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	2 583	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	15 142	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	987	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	4 810	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 35	41 282	71 841	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	75 536	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 38	17 431	12 110	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	14 038	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 696	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	35 006	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	9 044	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	95 893	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	18 146	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 772	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	6 933	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	16 176	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 276	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	63 679	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	6 823	Tunnel à prime nulle	-0,525%/1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2022 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 52	83 760	80 977	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2022-2026
Tunnel 53	8 080		Cap Spread	2%/4%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	90 000	Taux fixe contre taux variable	1,87%	Euribor 3 mois	2023-2029

### 13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2022
Dépôts et cautionnements versés	303	295	-102		496
Avances versés sur immobilisations	1 799	917	-1 402		1 314
<b>Total</b>	<b>2 102</b>	<b>1 212</b>	<b>-1 504</b>	<b>0</b>	<b>1 810</b>

## 14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Créances clients et comptes rattachés	46 877	23 420
Clients douteux		387
<b>Total brut créances clients</b>	<b>46 877</b>	<b>23 807</b>
Dépréciation	0	0
<b>Total net créances clients</b>	<b>46 877</b>	<b>23 807</b>

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 4e trimestre 2022 qui sont produites avant le 31 décembre 2022.

## 15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Créances fiscales et sociales	10 945	7 941
Autres créances d'exploitation	26 603	14 543
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	1 002	1 053
Autres charges constatées d'avance	2 140	220
<b>Autres actifs courants d'exploitation</b>	<b>40 689</b>	<b>23 757</b>
Intérêts d'avance sur location financement		
<b>Autres actifs courants financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des provisions sur frais de notaire.

## 16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Titres de placement sans risque et très liquides	115 036	25 001
Disponibilités	54 214	498 161
<b>Trésorerie</b>	<b>169 250</b>	<b>523 162</b>

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

## 17. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01.01.2022	-54	54	0
Quote-part du résultat 31.12.2022	-32		-32
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		32	32
<b>Solde au 31.12.2022</b>	<b>-87</b>	<b>87</b>	<b>0</b>

Au 31 décembre 2022, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 0 euros.

## 18. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2022
Immeubles de placement	13 870	22 814	-13 870	22 814
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>13 870</b>	<b>22 814</b>	<b>-13 870</b>	<b>22 814</b>

Le détail des actifs destinés à être cédés est présenté à la note 11.2.

## 19. Capitaux propres consolidés

### 19.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2022	22 588 545	2	45 177	272 435
Actions gratuites		2	0	
Dividende en actions	362 745	2	725	36 173
Dividende				-17 342
<b>Montant du capital au 31 décembre 2022</b>	<b>22 951 290</b>	<b>2</b>	<b>45 903</b>	<b>291 266</b>

### 19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2022	31.12.2021
Dividende net par action (en euros)	2,60	2,10
Dividende global versé	58 723	46 843
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-36 971	-21 594
<b>Dividende payé</b>	<b>21 752</b>	<b>25 249</b>

### 19.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	791	90	701	-250	-951
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	791	90	701		
Nombre de titres d'autocontrôle	10 363	803	9 560		

## 19.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2019/2020/2021
Date d'attribution	17/01/2022
Nombre de bénéficiaires	7
Date d'acquisition	17/01/2023
Nombre d'actions gratuites	30 074
Cours à la date d'attribution (en €)	112,64
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	2,60
Juste Valeur des actions (en €)	110,04
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	3 786 251

## 20. Dettes financières

### 20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Autres variations (2)	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2022
Emprunts	1 061 889		277 749			-159 203	1 180 435
Lignes de crédits	0		33 000			-33 000	0
Emprunts obligataires	630 000					-130 000	500 000
Location-financement	114 735					-32 493	82 242
Frais d'émission	-16 027		-3 277			6 249	-13 055
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	66 667		13 889		1 297	-11 343	70 510
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>1 857 264</b>	<b>0</b>	<b>321 361</b>	<b>0</b>	<b>1 297</b>	<b>-359 790</b>	<b>1 820 132</b>
Emprunts	309 187			-395 598		159 203	72 792
Lignes de crédits	0			-33 000		33 000	0
Emprunts obligataires	25 000			-25 000		130 000	130 000
Location-financement	21 160			-38 627		34 456	16 989
Frais d'émission	-3 904			6 521		-6 249	-3 632
Intérêts courus emprunts	8 378				65		8 443
Concours bancaires	122				40		162
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 627			-1 706		1 529	1 450
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>361 570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-487 409</b>	<b>105</b>	<b>351 939</b>	<b>226 207</b>
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	1 963					7 851	9 814
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>2 220 798</b>	<b>0</b>	<b>321 361</b>	<b>-487 409</b>	<b>1 402</b>	<b>0</b>	<b>2 056 153</b>

(1) cf. §2 - Faits caractéristiques.

(2) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16 et le reclassement des frais d'émission des nouveaux emprunts.

Lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers : de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de 1 250 432 K€ au 31 décembre 2022 et 1 365 652 K€ au 31 décembre 2021 :

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021.

## 20.2. Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2022	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable (a)	705 815	43 026	188 854	473 935
Emprunts à taux fixe	1 177 413	159 767	817 632	200 014
Dettes crédit-bail taux variable (a)	99 232	16 989	44 476	37 766
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Dettes de loyers IFRS 16	81 774	1 922	8 242	71 611
Frais d'émission	-16 686	-3 631	-10 603	-2 452
Intérêts courus emprunts	8 443	8 443		
Concours bancaires	162	162		
<b>Dettes financières en capital</b>	<b>2 056 153</b>	<b>226 678</b>	<b>1 048 601</b>	<b>780 874</b>

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 12

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ses lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 3,1 M€ sur les frais financiers de la période.

## 20.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2022	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances de crédit-bail à taux fixe					
Redevances de crédit-bail à taux variable	107 415	19 765	49 357	5 772	32 520
<b>Total redevances de crédit-bail futures</b>	<b>107 415</b>	<b>19 765</b>	<b>49 357</b>	<b>5 772</b>	<b>32 520</b>

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

## 20.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dettes financières brutes	1 974 379	2 152 504	-178 125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-169 250	-523 162	353 912
<b>Endettement financier net avant IFRS 16</b>	<b>1 805 129</b>	<b>1 629 342</b>	<b>175 787</b>
Dettes de loyers IFRS 16	81 774	68 294	13 480
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 886 904</b>	<b>1 697 637</b>	<b>189 267</b>

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 31.12.2022
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>523 162</b>	<b>-353 912</b>				<b>169 250</b>
Dettes financières non courantes	1 790 598	-40 976				1 749 622
Dettes financières courantes	359 943	-137 149			1 963	224 757
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	1 963				-1 963	0
<b>Endettement brut avant IFRS 16</b>	<b>2 152 504</b>	<b>-178 125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 974 379</b>
<b>Endettement financier net avant IFRS 16</b>	<b>1 629 342</b>	<b>175 787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 805 129</b>
Dettes de loyers IFRS 16	68 294	13 480			-9 814	71 960
Emprunts sur actifs destinés à être cédé					9 814	9 814
<b>Endettement brut</b>	<b>2 220 798</b>	<b>-164 645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 056 153</b>

## 21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Emprunts			0
Emprunts en crédit-bail		1 963	-1 963
Dettes locatives	9 814		9 814
<b>Endettement financier net</b>	<b>9 814</b>	<b>1 963</b>	<b>7 851</b>

## 22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dépôts de garantie locataires	11 172	10 360	812

## 23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2022
Provisions pour titres MEE courants	54	32			87
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>54</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87</b>
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 31 décembre 2022, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

## 24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 5 K€ au 31 décembre 2022.

## 25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 938	17 110
Dettes fiscales	8 381	7 760
Dettes sociales	1 034	1 213
Autres dettes courantes	2 910	2 593
Produits constatés d'avance	56 069	48 672
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>98 333</b>	<b>77 347</b>

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêt.

## 26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Revenus locatifs	166 078	156 829
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	28 644	25 726
Autres produits sur immeubles	3 197	3 111
<b>Total des produits sur immeubles</b>	<b>197 919</b>	<b>185 666</b>
Charges locatives et impôts locatifs	30 414	27 657
Autres charges sur immeubles	435	341
<b>Total des charges sur immeubles</b>	<b>30 849</b>	<b>27 998</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>167 071</b>	<b>157 668</b>

## 27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	582	160
Résultat des couvertures de taux		
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>582</b>	<b>160</b>
Intérêts sur emprunts et découverts	-28 440	-29 500
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 651	-1 554
Instruments dérivés	-910	-995
Frais d'émission emprunt	-4 154	-2 822
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts	-6 536	-749
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-41 692</b>	<b>-35 621</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-41 110</b>	<b>-35 461</b>
Variation des intérêts courus	66	-35
Étalement remboursements anticipés swaps	105	105
<b>Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers</b>	<b>-40 939</b>	<b>-35 391</b>

## 28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	19 205	3 644
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>19 205</b>	<b>3 644</b>

## 29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Bénéfice avant impôts	94 448	676 324
<b>Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>	<b>-23 612</b>	<b>-179 226</b>
Incidence du secteur non taxable	23 579	179 198
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>-33</b>	<b>-28</b>

## 30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	95 090	668 113
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	22 836 007	22 497 480
Actions propres (pondérées)	-8 162	-1 824
Nombre d'actions retenues	22 827 845	22 495 656
<b>Résultat dilué par action (en euros)</b>	<b>4,17</b>	<b>29,70</b>

## 31. Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169 250	523 162
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-162	-122
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>169 088</b>	<b>523 039</b>

### 32. Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Acquisition de 48,90% des titres AVILOG		-4
<b>Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>

### 33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées	234 990	214 990
Emprunts signés non décaissés	79 799	25 287
Cautions reçues des locataires	84 565	76 923
<b>Total engagements actif</b>	<b>399 354</b>	<b>317 200</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Cautions et garanties données	3 002	3 000
Engagements acquisitions immeubles de placement		18 000
Travaux engagés siège social		
<b>Total engagements passif</b>	<b>3 002</b>	<b>21 000</b>
<b>Engagements réciproques :</b>		
Engagements construction d'immeubles de placement	53 753	21 708
<b>Total engagements actif et passif</b>	<b>53 753</b>	<b>21 708</b>

### 34. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs / Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs / Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières		496				1 314		1 810	1 810
Disponibilités	54 214				115 036			169 250	169 250
Instruments financiers courants et non courants							30 814	30 814	30 814
Autres actifs						85 427		85 427	85 427
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>54 214</b>	<b>496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 036</b>	<b>86 741</b>	<b>30 814</b>	<b>287 300</b>	<b>287 300</b>
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 320 132			500 000			1 820 132	1 820 132
Instruments financiers courants et non courants							4	4	4
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						226 207		226 207	226 207
Dettes financières sur actifs destinés à la vente		9 814						9 814	9 814
Autres passifs						42 263		42 263	42 263
Dépôt de garantie						11 172		11 172	11 172
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>1 329 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>279 642</b>	<b>4</b>	<b>2 109 592</b>	<b>2 109 592</b>

### 35. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Montant au 31.12.2021
Salaires	1 084	890
Jetons de présence	144	135
<b>Rémunération globale</b>	<b>1 228</b>	<b>1 024</b>

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

### 36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2021	23	3	26
Effectif moyen au 31 décembre 2022	24	3	27

### 37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	115	111	71	68	186	179
CARGAN-LOG	17	20	0	0	17	20
<b>Sous-total</b>	<b>132</b>	<b>131</b>	<b>71</b>	<b>68</b>	<b>203</b>	<b>199</b>
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	8	27	3	7	10	33
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>8</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>33</b>
<b>Total général</b>	<b>140</b>	<b>158</b>	<b>73</b>	<b>75</b>	<b>213</b>	<b>232</b>

### 38. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

# **ARGAN**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
au capital de 45.962.728 €  
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE  
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Assemblée Générale d’approbation des comptes de  
l’exercice clos le 31 décembre 2022

EXPONENS

MAZARS

## ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

A l'Assemblée Générale de la société Argan,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Argan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### **Fondement de l'opinion**

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

#### **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### **Evaluation des immeubles de placement**

*(Notes 6.6, 6.10 et 11 de l'annexe aux comptes consolidés)*

##### Risque identifié

Le patrimoine immobilier d'Argan est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livré et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 4 060 millions d'euros au regard d'un total actif de 4 439 millions d'euros.

Tel qu'indiqué dans l'annexe des comptes consolidés, Argan a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l'annexe des comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l'Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d'investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

### **Notre réponse**

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2022 ;
- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés désignées ci-avant.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement

européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans le 18ème exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 15ème exercice, dont respectivement 17ème et 15ème exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

#### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

*Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.*

#### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

##### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### **Rapport au Comité d'audit**

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 22 février 2023

EXPONENS

Nathalie LUTZ, Associée

MAZARS

Jean-Maurice EL NOUCHI, Associé

## 2. COMPTES SOCIAUX 2022

### BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	80 218	78 090	2 128	2 635
Fonds commercial (1)				6 129 257
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	280 825 258		280 825 258	251 885 699
Construction	1 782 736 503	310 754 411	1 471 982 092	1 338 343 735
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 918 990	33 811 863	282 107 128	293 029 303
Immobilisations corporelles en cours	39 788 708		39 788 708	25 216 554
Avances et acomptes	606 384		606 384	1 799 307
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	44 515 419		44 515 419	44 505 429
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	14 376 640		14 376 640	19 214 859
Autres immobilisations financières	495 693		495 693	302 458
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 479 502 966</b>	<b>344 644 364</b>	<b>2 134 858 602</b>	<b>1 980 588 388</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>112 055</b>		<b>112 055</b>	<b>196 271</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	46 093 884		46 093 884	24 406 036
Autres créances	35 192 328		35 192 328	21 942 633
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	105 812 478		105 812 478	15 090 608
Disponibilités	50 450 834		50 450 834	496 027 225
Charges constatées d'avance (3)	1 674 040		1 674 040	925 461
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>239 335 620</b>		<b>239 335 620</b>	<b>558 588 232</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	8 526 727		8 526 727	10 172 403
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 727 365 313</b>	<b>344 644 364</b>	<b>2 382 720 949</b>	<b>2 549 349 024</b>
(1) Dont droit au bail				6 129 257
(2) Dont à moins d'un an (brut)			3 755 865	4 220 211
(3) Dont à plus d'un an (brut)			2 077 415	2 652 686

## BILAN PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	45 902 580	45 177 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport, Ecart de réévaluation	292 230 200	273 399 156
Réserve légale	4 590 258	4 517 709
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 929	6 273
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
Subventions d'investissement	3 845 842	1 078 556
Provisions réglementées	5 268 999	4 448 660
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>351 860 395</b>	<b>370 009 501</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	630 000 000	655 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 235 800 070	1 368 932 431
Emprunts et dettes financières diverses (3)	10 880 665	10 240 112
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 424 234	21 433 715
Dettes fiscales et sociales	9 440 650	9 200 649
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 876 812	63 031 274
Autres dettes	2 850 243	1 126 060
Produits constatés d'avance	57 587 880	50 375 282
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>2 030 860 554</b>	<b>2 179 339 523</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 382 720 949</b>	<b>2 549 349 024</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 666 216 140	1 692 127 030
(1) Dont à moins d'un an (a)	364 644 414	487 212 493
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	158 613	122 487
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours		

## COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	194 773 219		194 773 219	181 591 302
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>194 773 219</b>		<b>194 773 219</b>	<b>181 591 302</b>
Production stockée				
Production immobilisée			98 186 296	115 913 876
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			5 808 686	4 888 554
Autres produits			51 508	33 525
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>298 819 709</b>	<b>302 427 257</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			153 125 781	163 221 280
Impôts, taxes et versements assimilés			22 561 776	21 566 340
Salaires et traitements			3 885 973	3 680 093
Charges sociales			1 609 199	1 524 771
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			91 083 639	82 103 494
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			189 226	154 808
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>272 455 595</b>	<b>272 250 746</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>26 364 114</b>	<b>30 176 471</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				<b>-224 191</b>
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			20 236	21 478
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			216 370	219 608
Autres intérêts et produits assimilés (3)			550 550	136 470
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			49 186	77 807
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>836 343</b>	<b>455 363</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilés (4)			31 465 658	29 182 405
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			305 565	
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>31 771 223</b>	<b>29 182 405</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>- 30 934 880</b>	<b>- 28 727 042</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-4 570 766</b>	<b>1 225 238</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		1 045 000
Sur opérations en capital	14 443 593	70 698 291
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	491 942	498 608
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>14 935 535</b>	<b>72 241 899</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	29	119
Sur opérations en capital	9 003 913	30 972 101
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 312 281	1 085 157
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>10 316 223</b>	<b>32 057 377</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>4 619 312</b>	<b>40 184 522</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	32 959	27 703
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>314 591 586</b>	<b>375 124 519</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>314 576 000</b>	<b>333 742 463</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	23 673 066	28 950 974
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	20 236	21 478
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 2 382 294 359 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 15 587 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 16/01/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

### **Règles générales**

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1er janvier 2021.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base:

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### **Immobilisations corporelles et incorporelles**

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La valeur brute des immobilisations corporelles est diminuée du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier ».

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

Conformément au PCG (art.745-5), les malis techniques sont affectés aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Les malis techniques issus des transmissions universelles du patrimoine des SCI du périmètre CARGO ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminées par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Le mali technique issu de la fusion de la SAS PORTIMMO dans ARGAN SA a été affecté à l'actif immobilier.

Au 31 décembre 2022, les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants :

- Malis techniques sur actifs incorporels, hors fonds commerciaux, pour un montant de 159 153€
- Malis techniques sur actifs corporels pour un montant de 314 845 257 €.

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

### **Amortissements**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- Plateforme logistique :

- VRD : 30 ans
- Clos couvert : 15 et 30 ans
- Equipements : 10 à 20 ans
- Installations générales, agencement et aménagements divers : 10 ans

- Bureaux

- Structure : 60 ans
- Façades : 30 ans
- Equipements : 20 ans
- Aménagements : 10 ans

-Autres immobilisations

- Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale. L'entreprise a choisi de ne pas constater d'amortissement dérogatoire lors de l'acquisition d'un bien précédemment en CBI sur la partie du prix de revient fiscal de l'immeuble correspondant à la base d'exit taxe payée lors de l'entrée en régime SIIC.

### **Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier**

Le portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement par Argan SA est évalué semestriellement par un expert indépendant.

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004).

Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

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

Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'inventaire (réévaluée par référence à la valeur d'expertise des actifs immobiliers) s'avère être inférieure à la valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant.

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte s'il y a lieu la valeur d'expertise des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

### **Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **Provisions**

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### **Frais d'émission des emprunts**

La Société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC n°2006-A du 7 juin 2006.

### **En-cours**

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

### **Revenus locatifs**

Les revenus locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement.

Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

### **Impôts**

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Instruments financiers à terme et opérations de couverture

La société ne tient pas une comptabilité de couverture. Les instruments de couverture font l'objet d'un enregistrement d'une charge ou d'un produit financier à chaque échéance contractuelle.

### **Produits et charges exceptionnels**

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### **Identité société mère consolidante**

Société : ARGAN

Forme : Société Anonyme

Capital de : 45.902.580 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIRET : 393 430 608

## **FAITS CARACTERISTIQUES**

### **Autres éléments significatifs**

Au cours de l'année 2022, ARGAN a investi près de 220M€ représentant plus de 245 000 m<sup>2</sup> et générant 13M€ de revenus locatifs, soit un taux de rendement moyen supérieur à 5.7% :

En janvier, la société Argan a livré le premier AutOnom<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation. Cet entrepôt de 14 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, est loué à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans.

AutOnom<sup>®</sup> est le nouveau standard d'entrepôt d'ARGAN. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires. Il remplace le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques air/air et généralise l'éclairage LED intelligent. AutOnom<sup>®</sup> produit ainsi sur site plus d'énergie verte qu'il n'en consomme pour son chauffage-refroidissement et son éclairage.

En février, Argan a procédé à la livraison de l'extension de 7 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la surface totale du site à 28 000 m<sup>2</sup>, avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

Cette extension est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 440 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En mars, Argan a mis en service l'extension de 6 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt de 12 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal. Cette extension est louée à Intersurgical à travers un bail d'une durée ferme de neuf ans.

***Cette extension est également équipée d'un éclairage LED à détection de présence*** et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 120 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En septembre, Argan a procédé à deux livraisons :

- Celle de son 2<sup>ème</sup> AutOnom, de 18 000 m<sup>2</sup>, à Caen (14). Cet entrepôt est entièrement loué à Legallais, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries.

- Celle d'une plateforme logistique de 14 000 m<sup>2</sup> située à Saint-Jean-de-la-Neuille (76) louée à DIDACTIC, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.

Argan a également réceptionné un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m<sup>2</sup> entièrement loué à Colis Privé pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu le grand prix dans la catégorie logistique décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».

En décembre, la société a mis en service une extension de 18 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) louée à 2 groupes. La plateforme logistique totalise désormais 31 000 m<sup>2</sup>. La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert, spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension est loué à Nutrition et Santé, déjà locataire des 13 000 m<sup>2</sup> existants, pour une durée ferme de 9 ans.

Dans le cadre de sa SCI Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN et 40% par le groupe Carrefour, ARGAN a loué l'intégralité des deux entrepôts situés à Marseille (13) et à Lens (62), d'une surface totale de 50 000 m<sup>2</sup> dont les réhabilitations ont été achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.

L'ensemble de ces développements sont certifiés BREEAM « Very good ».

En plus de ces développements, la société a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m<sup>2</sup>, et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans

En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 un actif de 9 000 m<sup>2</sup> à Tours (37) pour un montant d'environ 14 M€.

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif Immobilisé

#### TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	6 129 257		6 129 257	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles	236 991	2 380		239 371
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6 366 248</b>	<b>2 380</b>	<b>6 129 257</b>	<b>239 371</b>
Terrains	251 885 699	30 016 999	1 077 440	280 825 258
Constructions sur sol propre	1 490 126 804	216 367 179	3 588 446	1 702 905 537
Constructions sur sol d'autrui	82 980 242	1 054 013	4 203 290	79 830 966
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	92 805			92 805
Matériel de transports	619 521	139 731	39 084	720 168
Matériel de bureau et informatique, mobilier	250 498	10 262		260 760
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	25 216 554	66 640 878	52 068 724	39 788 708
Avances et acomptes	1 799 307	209 067	1 401 990	606 384
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 167 816 687</b>	<b>314 438 129</b>	<b>62 378 973</b>	<b>2 419 875 843</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	44 505 429	9 990		44 515 419
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	19 517 318	294 929	4 939 914	14 872 333
<b>Immobilisations financières</b>	<b>64 022 747</b>	<b>304 919</b>	<b>4 939 914</b>	<b>59 387 752</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 238 205 681</b>	<b>314 745 428</b>	<b>73 448 143</b>	<b>2 479 502 966</b>

## NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste		58 989 502		58 989 502
Virements de l'actif circulant			294 929	294 929
Acquisitions	2 380	255 448 627		255 451 007
Apports				
Créations			9 990	9 990
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>2 380</b>	<b>314 438 129</b>	<b>304 919</b>	<b>314 745 428</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste	6 129 257	52 860 245		58 989 502
Virements vers l'actif circulant			4 939 914	4 939 914
Cessions		9 518 728		9 518 728
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>	<b>6 129 257</b>	<b>62 378 973</b>	<b>4 939 914</b>	<b>73 448 413</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Immobilisations financières

#### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
-Filiales (détenues à + de 50%)				
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-1 348	99.00	-2 453
SCI CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 415 250	65 945 726	60,00	-935 136
SCI NEPTUNE	10 000		99.90	-
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000		49,90	-32 152

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montants des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
-Filiales (détenues à + de 5%)	44 510 429	44 510 429			
-Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
-Autres filiales françaises					
-Autres filiales étrangères					
-Autres participations françaises					
-Autres participations étrangères					

## NOTES SUR LE BILAN

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	75 203	2 887		78 090
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>75 203</b>	<b>2 887</b>		<b>78 090</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	214 756 903	73 032 638		287 789 541
Constructions sur sol d'autrui	20 006 408	3 434 194	475 732	22 964 870
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	4 850	1 931		6 781
Matériel de transports	412 951	82 358	39 084	456 225
Matériel de bureau et informatique, mobilier	168 051	31 242		199 294
Malis de fusion sur actifs corporels	22 192 926	10 956 637		33 149 564
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>257 542 090</b>	<b>87 539 000</b>	<b>514 816</b>	<b>344 566 274</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>257 617 293</b>	<b>87 541 888</b>	<b>514 816</b>	<b>344 644 364</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 97 832 585 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	14 376 640	3 755 865	10 620 775
Autres	495 693		495 693
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	46 093 884	46 093 884	
Autres	35 192 328	33 114 913	2 077 415
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 674 040	1 674 040	
<b>Total</b>	<b>97 832 585</b>	<b>84 638 702</b>	<b>13 193 883</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 818 219		

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	1 109 042
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	10 568
Etat - Produits à recevoir	16 974
Banque - Intérêts courus à recevoir	468 362
<b>Total</b>	<b>1 604 946</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières Stocks Créances et Valeurs mobilières				
<b>TOTAL</b>				
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation Financières Exceptionnelles				

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 45 902 580,00€  
décomposé en 22 951 290 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	22 588 545	2,00
Titres émis pendant l'exercice	362 745	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	22 951 290	2,00

## NOTES SUR LE BILAN

### Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	4 448 660	1 312 281	491 942	5 268 999
Prêts d'installation				
Autres provisions				
<b>TOTAL</b>	<b>4 448 660</b>	<b>1 312 281</b>	<b>491 942</b>	<b>5 268 999</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		1 312 281	491 942	

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 030 860 554 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	630 000 000	130 000 000	500 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	158 613	158 613		
- à plus de 1 an à l'origine	1 235 641 457	79 338 402	499 801 770	656 501 285
Emprunts et dettes financières divers (*)	10 880 665	967 580	1 832 019	8 081 066
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 424 234	31 424 234		
Dettes fiscales et sociales	9 440 650	9 440 650		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 876 812	52 876 812		
Autres dettes (**)	2 850 243	2 850 243		
Produits constatés d'avance	57 587 880	57 587 880		
<b>TOTAL</b>	<b>2 030 860 554</b>	<b>364 644 414</b>	<b>1 001 633 789</b>	<b>664 582 351</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	294 748 992			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	453 026 678			
(**) Dont envers les groupes et associés				

## NOTES SUR LE BILAN

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	28 368 725
Fournisseurs d'immo. fnp	13 563 292
Intérêts courus sur emprunts	8 000 923
Banques – intérêts courus à payer	158 610
Prov congés payés	202 166
Prov prime d'intéressement	408 409
Prov charges s/cp	94 959
Etat – provisions diverses	584 196
Etat – provision organic	240 000
Etat – provision tvts	20 566
Clients avoirs à établir	826 557
Etat – Retenue Capitaux mobiliers	8 365
<b>Total</b>	<b>52 476 766</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 674 040		
<b>Total</b>	<b>1 674 040</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	52 086 870		
Pca étalement surloyer Croissy	29 425		
Pca étalement surloyer Flevy	17 632		
Pca étalement surloyer Ferrières	31 389		
Pca étalement surloyer Chanteloup	94 931		
Pca étalement surloyer Trappes	55 486		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	127 183		
Pca étalement surloyer Fleury	557 276		
Pca étalement surloyer Chanceaux	41 033		
Pca étalement surloyer Vendenheim	38 316		
Pca étalement surloyer pv Green Yellow	3 175 926		
Pca étalement surloyer Gondreville	575 388		
Pca étalement surloyer Escrennes	9 225		
Pca étalement surloyer Serris	323 952		
Pca étalement surloyer St-Jean	75 917		
Pca étalement surloyer Rouvignies D	128 696		
Pca étalement surloyer Ferrières Park	219 234		
<b>Total</b>	<b>57 587 880</b>		

## SUIVI DES MALIS TECHNIQUES

Conformément au PCG (art. 745-5), ARGAN a affecté les malis techniques aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Concernant les malis techniques issues des TUP des SCI du périmètre Cargo, ils ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminés par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Concernant le mali issu de la fusion de Portimmo dans ARGAN SA, le mali a été affecté à l'actif immobilier.

En Euros	Immobilisations				Amortissements				VNC
	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	31/12/2022
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085	2 663 603	1 331 801		3 995 404	33 547 681
Capri Allones	22 392 837			22 392 837	1 533 839	766 919		2 300 758	20 092 078
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394	1 824 031	912 015		2 736 046	22 000347
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507	1 157 295	578 648		1 735 943	13 980 564
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847	1 321 591	660 795		1 982 386	20 575 461
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981	1 160 842	580 421		1 741 263	14 390 718
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311	1 809 967	904 983		2 714 950	22 053 361
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560	1 098 843	549 421		1 648 264	12 961 296
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955	1 195 814	597 907		1 793 721	15 590 235
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492	1 012 181	506 091		1 518 272	12 121 221
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501	1 161 894	580 947		1 742 842	14 186 659
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305	516 050	258 025		774 076	7 736 229
Capri Billy	9 133 660			9 133 660	665 540	332 770		998 310	8 135 350
Capri La Courneuve	12 167 584			12 167 584	790 943	395 472		1 186 415	10 981 169
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855	544 833	272 417		817 250	7 339 605
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739	851 130	425 565		1 276 695	12 543 045
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738	552 142	276 071		828 212	6 962 526
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198	327 346	163 673		491 020	4 541 178
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685	577 535	288 768		866 303	7 549 382
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206	277 016	138 508		415 525	3 836 681
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056	264 771	132 385		397 150	3 346 900
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812	54 492	28 246		84 738	930 074
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>21 363 698</b>	<b>10 681 849</b>	<b>0</b>	<b>32 045 547</b>	<b>275 401 759</b>
Immotournan	275 345			275 345	0			0	275 345
Immogonesse	41 341			41 341	12 159	2 432		14 591	26 750
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	817 069	272 356		1 089 425	5 991 838
<b>Total Malis techniques</b>	<b>314 845 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 845 257</b>	<b>22 192 926</b>	<b>10 956 637</b>	<b>0</b>	<b>33 149 564</b>	<b>281 695 693</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2021	Attribution d'actions gratuites	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 24/03/2022)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 24/03/2022	Résultat 31/12/2022	31/12/2022
Capital social	45 177 090			725 490		45 902 580
Prime d'émission	51 237 517			36 172 931		87 410 448
Prime d'apport	222 161 640		-17 341 888			204 819 752
Réserve légale	4 517 709			72 549		4 590 258
Autres Réserves	6 273		-6 273	6 929		6 929
Résultat de l'exercice 31/12/21	41 382 056		-41 382 056			0
Résultat de l'exercice 31/12/22					15 587	15 587
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>364 482 285</b>	<b>0</b>	<b>-58 730 217</b>	<b>36 977 899</b>	<b>15 587</b>	<b>342 745 554</b>

L'assemblée générale mixte du 24 mars 2022 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2021 à la distribution de dividende pour 41 382 056.68 €.
- décidé le prélèvement de 17 341 887.62 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 6 272.70 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 2,60 €/action, soit 58 730 217 euros.

Le directoire du 26 avril 2022 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- Le paiement en actions pour un montant de 36 970 970.40 €
- Le paiement cash pour un montant de 21 759 246.60 €.

### ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 30 décembre 2022, la société ARGAN détient 10 363 actions d'autocontrôle soit moins de 0,0005% du capital.

La valeur des actions est de 790 702€ et aucune dépréciation n'a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché. Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 212 004 achats et 202 444 ventes.

### ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées. Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2 % du capital social.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 1 an. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 1 an.

Le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021.

Au cours de sa séance du 17 janvier 2022, le Directoire a attribué en une seule fois 30 074 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société.

Le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal qui sera mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2022
LOYERS	163 145 157
MAITRISE D'OUVRAGE	753 000
REDEVANCES DE GESTION	500
LOCATIONS DIVERSES	400
REFACTURATION DES CHARGES	30 874 162
<b>TOTAL</b>	<b>194 773 219</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 186 000 €

Honoraire des autres services : 10 000 €

#### Parties liées

Montant compris dans les produits financiers :

-avec SCCV Nantour pour un montant de 20 236 €.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités sur marchés		
Pénalités, amendes fiscales et pénales	29	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	9 003 913	
Amortissements dérogatoires	1 312 281	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		4 998
Produits des cessions d'éléments d'actif		14 157 500
Subventions d'investissement virées au résultat		281 095
Amortissements dérogatoires		491 942
<b>TOTAL</b>	<b>10 316 223</b>	<b>14 935 535</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	-4 570 766	32 959	-4 603 725
+ Résultat exceptionnel	4 619 312		4 619 312
+ Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>48 546</b>	<b>32 959</b>	<b>15 587</b>

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2022 relève du régime non SIIC.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 27 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 24 personnes
- Employés : 3 personnes

### **Informations sur les dirigeants**

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.

Cette information n'est pas mentionnée car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 1 083 548 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 240 000 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 144 000€
- Indemnité du président : 96 000€

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	3 001 692
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	107 414 788
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>146 379 952</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>509 087 333</i>
Autres engagements donnés	655 467 285
<b>TOTAL</b>	<b>765 883 765</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Les échéances des engagements donnés concernant les avals et les cautions au cours des exercices suivants sont les suivants :

2023 : 2 590 k€

2025 : 232 k€

2027 : 180 k€

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

Au titre de l'exercice 2022, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels.

Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 146 380 k€ (Swap) et 509 087 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2022.

## AUTRES INFORMATIONS

### Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>248 635 683</b>			<b>248 635 683</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs		169 084 452			169 084 452
Exercice		19 508 954			19 508 954
<b>Redevances payées</b>		<b>188 593 406</b>			<b>188 593 406</b>
A un an au plus		19 765 274			19 765 274
A plus d'un an et cinq ans au plus		49 357 473			49 357 473
A plus de cinq ans		5 771 933			5 771 933
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>74 894 680</b>			<b>74 894 680</b>
A un an au plus		1			1
A plus d'un an et cinq ans au plus		24 020 106			24 020 106
A plus de cinq ans		8 500 000			8 500 000
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>32 520 107</b>			<b>32 520 107</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>23 673 066</b>			<b>23 673 066</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	91 903 978	81 414 549
Autres produits et charges calculés	-281 095	-122 459
Plus et moins-values de cession	-5 153 587	-39 603 731
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>86 484 883</b>	<b>83 070 416</b>
Coût de l'endettement financier net	30 955 117	28 748 520
Charge d'impôt	32 959	27 703
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>117 472 959</b>	<b>111 846 639</b>
Impôts versé	-30 755	-49 304
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-15 796 260	20 958 514
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>101 645 944</b>	<b>132 755 849</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-267 597 479	-118 655 910
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	14 157 500	70 575 832
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	85 943	-45 319 230
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre		
Variation des prêts et avances consentis	-193 235	152 037
Subventions d'investissement reçues	3 048 381	245 937
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>-250 498 890</b>	<b>-93 001 334</b>
Rachats et reventes d'actions propres	-701 117	148 013
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-21 752 318	-25 249 029
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	294 748 992	636 687 770
Remboursements d'emprunts	-453 026 677	-154 701 999
Intérêts financiers nets versés	-30 845 917	-28 411 040
Autres flux liés aux opérations de financement	4 838 219	5 366 752
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>-206 738 818</b>	<b>433 840 467</b>
Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F + G )</b>	<b>-355 591 764</b>	<b>473 594 982</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>510 905 761</b>	<b>37 310 779</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>155 313 997</b>	<b>510 905 761</b>

## DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligations de distribution	
				Exercice N	
				N+1	N+2
Location	9 212 920		9 212 920	8 752 274	
Plus-values de cession	4 970 472		4 970 472	0	3 479 330
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	14 183 392	0	14 183 392	12 231 604	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	14 183 392				
Résultat imposable	173 471				
Résultat comptable	15 586				

L'obligation de distribution est égale à 12 231 604 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

Exercice d'origine du résultat exonéré	Obligations			Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées		Obligations en N			3	4
	3	4					
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	

## DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHÉ

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2022	Juste valeur au 31.12.2022	Juste valeur au 31.12.2021	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaier
Swaps de taux, payeur fixe	146 379 952	11 629	- 3 250	14 880	14 880		677
Caps et tunnels de taux	509 087 333	19 181	80	19 101		19 101	370
Amortissements soulte					805		-805
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>655 467 285</b>	<b>30 810</b>	<b>- 3 170</b>	<b>33 981</b>	<b>15 686</b>	<b>19 101</b>	<b>242</b>

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022			Montant au 31.12.2021		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 161 413	451 455	243 763	1 404 524	366 185	253 358
Dette Location financement		56 636	42 596		70 912	66 946
Emprunts RCF			1 010			2 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		147 377	-147 377		188 505	-188 505
<b>Dettes Financières</b>	<b>1 161 413</b>	<b>655 467</b>	<b>139 992</b>	<b>1 404 524</b>	<b>625 602</b>	<b>133 809</b>
<b>Total</b>		<b>1 956 872</b>			<b>2 163 935</b>	

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

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

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

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

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

# ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
au capital de 45.962.728 €  
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE  
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée Générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2022

EXPONENS

MAZARS

## ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

A l'Assemblée Générale de la société Argan,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Argan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### **Fondement de l'opinion**

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

#### **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Evaluation du portefeuille immobilier**

(Note « Règles et méthodes comptables », paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier », et notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels)

### Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 2 075 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit 87,1% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Les actifs corporels sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement, et des dépenses d'investissements.

Cette évaluation peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée par l'Expert Immobilier indépendant est inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2022 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels désignées ci-avant.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

#### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans le 18ème exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 15ème exercice, dont respectivement 17ème et 15ème exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 22 février 2023

EXPONENS

Nathalie LUTZ, Associée

MAZARS

Jean-Maurice EL NOUCHI, Associé

# ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
au capital de 45.962.728 €  
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE  
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2022

EXPONENS

MAZARS

## ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

---

### **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

#### **CONVENTION DEJA APPROUVEE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Convention de prestation de services avec Monsieur Hubert Rodarie**

Objet : participation de Monsieur Hubert Rodarie aux réunions d'équipes organisées par Argan SA ou fourniture par Monsieur Hubert Rodarie de prestations de conseil en présentiel sous forme de vacations d'une demi-journée afin de partager avec les équipes son expérience et son expertise sur les différents sujets qui y seront abordés.

Sociétés concernées : Argan SA d'une part et RDR Conseil, représentée par Monsieur Hubert Rodarie (vice-président du conseil de Surveillance, membre du comité d'audit) d'autre part

Modalités :

- facturation mensuelle et rémunération forfaitaire calculée sur la base de 1 000 euros HT par demi-journée ;
- la charge constatée à ce titre durant l'exercice 2022 s'est élevée à 5 000 euros.

Durée : Signature de la convention le 1er décembre 2021 pour deux ans renouvelables ; par exception, la convention cessera de produire ses effets en cas de perte, pour quelle cause que ce soit, par Monsieur Hubert Rodarie de son mandat de membre du conseil de surveillance.

Motifs retenus par le conseil de surveillance justifiant de l'intérêt de cette convention pour la société : l'intervention de Monsieur Hubert Rodarie auprès des équipes d'Argan SA et sa participation à l'occasion des réunions organisées par Argan SA apporteront une plus-value certaine au regard, en particulier, de son expertise financière et de sa grande expérience.

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Paris-la-Défense, le 22 février 2023

EXPONENS

Nathalie LUTZ, Associée

MAZARS

Jean-Maurice EL NOUCHI, Associé

### 3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2022

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2022	EX. 31/12/2021	EX. 31/12/2020	EX. 31/12/2019	EX. 31/12/2018
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social.....	45 902 580	45 177 090	44 618 454	44 423 938	32 755 266
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	22 951 290	22 588 545	22 309 227	22 211 969	16 377 633
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	194 773 219	181 591 302	168 514 414	108 965 651	104 941 799
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	91 952 524	122 824 308	71 600 904	33 374 881	47 749 002
Impôts sur les bénéfices.....	32 959	27 703	24 652	32 245	1 693 597
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.....	15 587	41 382 057	2 568 830	4 547 427	21 401 908
Résultat distribué .....	* 68 944 092	58 723 288	46 843 104	42 279 587	22 106 322
<b>3. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	4,00	5,44	3,21	1,50	2,81
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	0,00	1,83	0,12	0,20	1,31
Dividende attribué à chaque action.....	3,00	2,60	2,10	1,90	1,35
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	27	26	26	25	22
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	3 885 973	3 680 093	3 160 515	3 034 473	2 780 493
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	1 609 199	1 524 771	1 974 116	1 207 057	1 209 288

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

## **1. Informations à caractère général**

### **1.1. Dénomination sociale**

La dénomination sociale de la Société est « **ARGAN** ».

### **1.2. Lieu et numéro d'identification unique**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 393 430 608.

### **1.3. Date de constitution et durée**

La Société a été constituée le 30 Décembre 1993 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99) expirant le 30 Décembre 2092.

### **1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine – France (téléphone : 01.47.47.05.46).

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et a été transformée en société par actions simplifiée le 16 décembre 1999.

Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance le 17 avril 2003.

La Société est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

### **1.5. Code LEI de la Société**

Le code LEI d'Argan est : 529900FXM41XSCUSGH04.

### **1.6. Site web de la Société**

Le site internet d'Argan est le suivant : [www.argan.fr](http://www.argan.fr)

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

### **1.7. Historique du capital de la Société**

La Société a été créée le 30 décembre 1993 sous la dénomination « ARGAN », avec un capital de 60.979,61

euros (400.000 F) par Monsieur Jean-Claude Le Lan, actuel Président de Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999 a décidé de convertir le capital social en euros par conversion de la valeur nominale et d'augmenter le capital d'une somme de 3.020,40 euros au moyen de l'élévation de la valeur nominale des parts sociales et par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2000, le capital social a été porté à la somme de 700.000 Euros par voie d'une augmentation de capital en nature d'un montant de 230.784 Euros et d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'apport d'un montant de 405.216 Euros libérés en totalité.

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2005, le capital social a été porté à la somme de 3.062.500 Euros par voie d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la réserve ordinaire d'un montant de 2.362.500 Euros libérés en totalité.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de diviser le capital social en 1.531.250 actions avec une valeur nominale de deux euros (€ 2) chacune. Par ailleurs, dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de porter le capital social à la somme de 15.000.000 euros par voie (i) d'augmentation de capital d'un montant de 2.590.000 euros dans le cadre de la fusion-absorption par la société ARGAN de la société IMMOFINANCE et (ii) d'augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion résultant de la fusion-absorption susmentionnée pour un montant de 9.347.500 euros, libérés en totalité.

Dans sa décision en date du 19 juin 2007, le Directoire, en vertu d'une délégation de compétence lui ayant été délivrée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2007 dans sa 8<sup>ème</sup> résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.

L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358 356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2011 de proposer aux actionnaires le

paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1<sup>ère</sup> résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1er février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13<sup>ème</sup> résolution) et du 30 Mars 2011 (11<sup>ème</sup> résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72 900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 252 656 euros.

Par décision en date du 31 janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13<sup>ème</sup> résolution) et du 28 mars 2013 (8<sup>ème</sup> résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 324 256 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2015, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13ème résolution) et du 28 mars 2013 (8ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 73 500 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 750 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 397 756 euros.

Par décision en date du 21 janvier 2016, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16ème résolution) et du 27 mars 2015 (12ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 21 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 10 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 419 356 euros.

Par décision en date du 27 avril 2016, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 538 542 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2016 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 0,88 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 269 271 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 957 898 euros.

Par décision en date du 20 janvier 2017, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16ème résolution) et du 27 mars 2015 (12ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 19 200 euros résultant de l'attribution gratuite de 9 600 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 977 098 euros.

Par décision en date du 27 avril 2017, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 639 350 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2017 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'un montant de 0,92 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis

319 675 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 29 616 448 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a notamment approuvé l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) au profit de la Société et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions nouvelles en rémunération dudit apport en nature et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 2.711.864 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2018, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16ème résolution) et du 23 mars 2017 (15ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39 190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19 595 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 32 367 502 euros.

Par décision en date du 27 avril 2018, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 387 764 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mars 2018 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1,02 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 193 882 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 32 755 266 euros.

Par décision en date du 26 avril 2019, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 490 684 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 1,35 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 245 342 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 33 245 950 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 octobre 2019 a notamment approuvé l'apport en nature par les

sociétés CRFP 8, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et Primonial Capimmo d'un nombre total de 22.737.976 parts sociales de la société SCI Cargo Property Assets et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles en rémunération dudit apport, et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 279.449.725,04 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 11.177.988 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2020, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 24 mars 2016 (13ème résolution) et du 21 mars 2019 (16ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 83 936 euros résultant de l'attribution gratuite de 41 968 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 44 507 874 euros.

Par décision en date du 22 avril 2020, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 110 580 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 1,90 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 55 290 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 44 618 454 euros.

Par décision en date du 29 avril 2021, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 558 636 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de 2,10 euros par action. A cette occasion, la Société a émis 279 318 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 177 090 euros.

Par décision en date du 26 avril 2022, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 725 490 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 2,60 euros par action. A cette occasion, la Société a émis 362 745 actions

nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 902 580 euros.

## 2. Capital social et statuts

### 2.1. Statuts

#### 2.1.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- A titre principal l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- à titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative.
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

### 2.1.2 Assemblées générales

#### ➤ **Convocation (article 32 des statuts)**

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou, à défaut, par le Conseil de surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, soit par toute personne habilitée par les dispositions législatives ou réglementaires à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblée Générales sont convoquées et délibèrent selon les dispositions législatives et réglementaires applicables. Notamment, tout actionnaire pourra, si le Directoire le décide, participer et voter à l'Assemblée par visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication permettant son identification dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur et sera réputé présent pour le calcul du quorum et de la majorité.

#### ➤ **Ordre du jour (article 33 des statuts)**

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité de capital social prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L.225-120 du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée devront être adressées au siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

#### ➤ **Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de

l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Si le Directoire le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, les actionnaires pourront recourir à un formulaire de demande d'admission, de procuration ou de vote à distance sous format électronique dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur. La signature électronique utilisée devra alors résulter de l'emploi d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le formulaire de vote auquel elle s'attache. La procuration ou le vote ainsi exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant la date fixée par la réglementation en vigueur, la société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date. Ceux des actionnaires qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique de vote ou de procuration proposé sont assimilés aux actionnaires présents ou représentés.

#### ➤ **Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)**

Une feuille de présence, comportant toutes les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires ; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou en son absence par le Vice-Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne

qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. A ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

#### ➤ **Quorum – Vote (article 36 des statuts)**

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Le vote s'exprime à main levée ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

#### ➤ **Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du Directoire et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, ou représentés ou votant par correspondance.

#### ➤ **Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile, ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, ou votant par correspondance ou représentés.

Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

#### ➤ **Assemblées spéciales (article 39 des statuts)**

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première

convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée.

Les convocations et délibérations des assemblées spéciales sont réalisées dans les conditions législatives et réglementaires applicables.

## 2.2. Capital social

Au 26 avril 2022, le capital social est fixé à la somme de QUARANTE CINQ MILLIONS NEUF CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTS EUROS (45 902 580 €).

Il est divisé en VINGT-DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX (22 951 290) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement.

### 2.2.1 Modification du capital social (article 8)

#### ➤ Augmentation du capital social

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est, sur le rapport du Directoire, seule compétente pour décider l'augmentation du capital. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le capital social peut être augmenté soit par l'émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux actionnaires, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

#### ➤ Libération des actions

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission. Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec les créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois, sur décision du Directoire, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

#### ➤ Réduction du capital

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Directoire tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en Société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

### ➤ **Amortissement du capital**

Le capital peut être amorti dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Les actions amorties sont dites actions de jouissance ; elles perdent à concurrence de l'amortissement réalisé, le droit à toute répartition ou tout remboursement sur la valeur nominale des titres mais conservent leurs autres droits.

## 2.2.2 Forme des actions (article 9 des statuts)

### ➤ **Identification des actionnaires**

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de leurs titulaires. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

En vue de l'identification des propriétaires de titres au porteur, la Société ou son mandataire est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires financiers mentionnés à l'article L.211-3 du code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses actions et de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les informations fournies sont incomplètes ou erronées, le dépositaire central, la Société ou son mandataire ou le teneur de compte peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal statuant en référé.

L'intermédiaire inscrit pour le compte d'un propriétaire de titres sous la forme nominative n'ayant pas son domicile sur le territoire français est tenu de révéler dans les conditions, notamment de délai, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les informations concernant les propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs de titres, au porteur ou sous la forme nominative, dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est

en droit de demander à ces détenteurs de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 43 des statuts). Dans le cas où un tel actionnaire se déclarerait être un Actionnaire à Prélèvement, il devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce inscrivent de même l'intégralité des actions qu'elles détiennent au nominatif. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet de conseil fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la société devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

### ➤ **Déclaration de franchissement de seuils**

Outre l'obligation d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote en application des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions, de droits de vote ou titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette obligation de déclaration viendra à s'appliquer dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % sera atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus et de celles du 6ème alinéa du paragraphe 3 du présent

article, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

### 2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables et par les présents statuts. En application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, tout mécanisme conférant de plein droit un droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire est expressément écarté par les présents statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions de l'Assemblée Générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans l'administration de la Société ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions isolées ou inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, d'achat ou de la vente du nombre d'actions requis.

## 3. Affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires ou les statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les fonds propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que les dispositions législatives et réglementaires ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus

de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10% ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créditeurs vis-à-vis de la société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-

vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au sixième alinéa du paragraphe 3 de l'article 9 ci-dessus, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

## 4. Délégations de compétence en vigueur

Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la résolution ad l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 24 mars 2022	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 24 mars 2022
18 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	150.000.000 €	dix-huit (18) mois
Résolution	Objet de la résolution proposée à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 24 mars 2022	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 24 mars 2022
19 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	trente-huit (38) mois
20 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

Les délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 sont les suivantes :

Résolution	Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 25 mars 2021	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 25 mars 2021
19 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15.000.000 €	vingt-six (26) mois
20 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription	25.000.000 e	vingt-six (26) mois
21 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	20.000.000 €	vingt-six (26) mois

22 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
23 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission, sans droit préférentiel de souscription	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
24 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
25 <sup>ème</sup>	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social	10% du capital	vingt-six (26) mois
27 <sup>ème</sup>	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50 000 000 €	
28 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, réservée aux adhérents d'un PEE	1 000 000 €	vingt-six (26) mois

## 5. Nantissements – Hypothèques

		Obligations garanties			
<i>Sociétés</i>	<i>Immeuble</i>	<i>Nature de l'obligation</i>	<i>Capital restant dû Au 31/12/2022</i>	<i>Echéance</i>	<i>Sûretés</i>
ARGAN	CREUZIER LE NEUF (03)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	10.295 k€	10/04/2029	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	TOURNAN EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par FRUCTICOMI par acte du 27/03/2009	5.056 k€	09/01/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 1 500 000 €
ARGAN	ROYE (80)	Prêt consenti par la CE GEE par acte du 30/07/2020	25.945 k€	10/07/2035	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/07/2036 - Cession des loyers
ARGAN	ROISSY EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE par acte du 21/10/2009	4.542 k€	20/10/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 470 000 €
ARGAN	FERRIERES EN BRIE (77)	Prêts consentis par BECM et CIC OUEST par acte du 15/11/2011 et du 30/07/2020	19.691 k€	15/11/2026	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 15/11/2027 - Cession des loyers pari passu - Délégation contrat de couverture et nantissement compte de fonctionnement
ARGAN	ST QUENTIN FALLAVIER (38)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 10/03/2010	7.706 k€	10/04/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 5 500 000 €
ARGAN	CHATRES (77)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	36.562 k€	10/04/2029	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât A	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC REAL ESTATE par acte du 22/07/2010	17.460 k€	21/07/2025	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Délégation couverture taux - Avance preneur 9 000 000 €
ARGAN	CHANTELOUP EN BRIE (77)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	13.677 k€	10/04/2029	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu

ARGAN	TRAPPES (78)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	34.164 k€	10/04/2025	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par BPI France par acte du 29/11/2011	3.545 k€	10/10/2027	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2028 - Cession des loyers
ARGAN	AMBLAINVILLE (60)	Crédit-bail immobilier consenti par FINAMUR & HSBC par actes des 07/10/2011, 26/07/2012 et 10/02/2017	9.772 k€	24/05/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 561 000 € - Cession Garantie Société Mère
ARGAN	CERGY (95)	Prêt consenti par BPI France par acte du 22/04/2022	7.316 k€	10/01/2029	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2030 - Cession des loyers
ARGAN	FERRIERES EN BRIE (77)	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et NATIOCREDBAIL par actes des 07/12/2011 et 20/12/2012	7.827 k€	31/08/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 789 000 €
ARGAN	ROUVIGNIES (60)	Prêt consenti par CA NDF, CE, HDF et BPI par acte du 24/07/2020	38.514 k€	10/07/2035	- Hypothèque jusqu'au 10/07/2036 - Cession des loyers
ARGAN	MITRY MORY (77)	Crédit-bail immobilier consenti par NATIOCREDBAIL par acte du 26/07/2012	3.859 k€	25/07/2024	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	WISSOUS (91)	Crédit-bail immobilier consenti par LA BANQUE POSTALE par actes des 17/09/2012 et 29/01/2013	8.158 k€	16/09/2027	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 3 000 000 €
ARGAN	COUDRAY MONTCEAUX (91) Bât B	Crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et LA BANQUE POSTALE par acte du 29/03/2013	21.492 k€	28/03/2028	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 6 000 000 €
ARGAN	ST BONNET LES OULES (42)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	28.706 k€	10/04/2029	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	VILLE EN VERMOIS (54)	Cession Crédit-bail immobilier consenti par SOGEFIMUR par acte du 23/12/2014	784 k€	10/10/2023	- Cession des sous loyers - Nantissement CBI - Avance preneur 2 600 000 €
ARGAN	BRUGES (33)	Prêts consentis par la CA Nord, et d'autres CRCA par acte du 10/05/2022	11.559 k€	10/04/2029	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque pari passu jusqu'au 10/04/2030 - Cession des loyers pari passu
ARGAN	CERGY (95)	Prêt consenti par BPI France par actes du 22/04/2022	10.764 k€	10/04/2032	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2033 - Cession des loyers
ARGAN	ATHIS MONS (91)	Prêt consenti par CE Hauts de France par acte du 31/07/2017	6.608 k€	10/10/2032	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2033 - Cession des loyers

ARGAN	LOGNES (77)	Crédit-bail immobilier consenti par HSBC par acte du 21/12/2016	12.575 k€	21/12/2031	- Cession des sous loyers - Nantissement prêt preneur - Avance preneur 4 032 761 € - Gage espèces - Cession Garantie bancaire
ARGAN	MEUNG / LOIRE (45)	Prêt consenti par BPI par acte du 10/02/2022	14.804 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035
ARGAN	WISSOUS (91)	Prêt consenti par CFF par acte du 08/06/2018	43.636 k€	08/06/2033	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
ARGAN	NEUILLY 21 BEFFROY (92)	Prêt consenti par BNP par acte du 10/05/2019	9.497 k€	10/04/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2035
ARGAN	CESTAS (33)	Prêt consenti par la CA Aquitaine par acte du 05/07/2018	8.243 k€	10/01/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2035
ARGAN	PUSIGNAN (69)	Prêt consenti par la CE Loire-Centre par acte du 20/12/2018	18.244 k€	10/10/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	FLEURY-MEROGIS (91)	Prêt consenti par Berlin Hyp par acte du 28/02/2019	32.800 k€	27/02/2031	- Hypothèque jusqu'au 27/02/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	ALBON (26)	Prêt consenti par LCL par acte du 13/11/2019	6.593 k€	10/10/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	LA CRECHE (79)	Prêt consenti par la CA Aquitaine par acte du 02/05/2019	7.891 k€	10/01/2035	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2036 - Cession des loyers
ARGAN	CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37)	Prêt consenti par CE CL par acte du 07/02/2020	15.021 k€	10/01/2036	- Hypothèque jusqu'au 10/01/2037 - Cession des loyers
ARGAN	VENDENHEIM (67)	Prêt consenti par BPI par acte du 21/10/2019	19.394 k€	10/10/2035	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2036
ARGAN	BILLY-BERCLAU (59)	Prêt consenti par CA Nord de France par acte du 17/10/2019	3.995 k€	10/10/2034	- Privilège de prêteurs de deniers et Hypothèque jusqu'au 10/10/2035 - Cession des loyers
ARGAN	ARTENAY (45)	Prêt consenti par BNP par acte du 23/01/2020	61.200 k€	23/10/2029	- Hypothèque jusqu'au 23/01/2030 - Cession des loyers - Nantissement de la créance au titre de la couverture de taux
ARGAN	ALLONES (72)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	46.246 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers

					- Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	LUNEVILLE (54)	Prêt consenti par SG par acte du 23/01/2020	37.704 k€	23/01/2030	- Hypothèque jusqu'au 22/01/2031 - Cession des loyers
ARGAN	LAUDUN (30)	Prêt consenti par BERLIN HYP par acte du 07/11/2019	36.743 k€	06/11/2031	- Hypothèque jusqu'au 06/11/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	AULNAY (93)	Prêt consenti par BERLIN HYP par acte du 07/11/2019	40.020 k€	06/11/2031	- Hypothèque jusqu'au 06/11/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	VENDIN (62)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	31.391 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	EPAUX-BEZU (02)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	31.336 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	MACON (01)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	27.402 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	SAVIGNY SUR CLAIRIS (89)	Prêt consenti par BERLIN HYP par acte du 07/11/2019	26.134 k€	06/11/2031	- Hypothèque jusqu'au 06/11/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	CHOLET (49)	Prêt consenti par BERLIN HYP par acte du 07/11/2019	24.797 k€	06/11/2031	- Hypothèque jusqu'au 06/11/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte Réserve Espèces
ARGAN	CREPY EN VALOIS (60)	Prêt consenti par SG par acte du 23/01/2020	17.827 k€	23/01/2030	- Hypothèque jusqu'au 22/01/2031 - Cession des loyers
ARGAN	BILLY BERCLAU (62)	Prêt consenti par SG par acte du 23/01/2020	21.392 k€	23/01/2030	- Hypothèque jusqu'au 22/01/2031 - Cession des loyers
ARGAN	COMBS LA VILLE (77)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	17.822 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié

ARGAN	BRIE COMTE ROBERT (77)	Prêt consenti par HELABA par acte du 21/01/2020	22.667 k€	21/01/2027	- Hypothèque jusqu'au 21/01/2028 - Cession des loyers - Nantissement compte de fonctionnement dédié
ARGAN	PLAISANCE DU TOUCH (31)	Prêt consenti par BNP par acte du 23/01/2020	20.048 k€	23/10/2029	- Hypothèque jusqu'au 23/01/2030 - Cession des loyers - Nantissement de la créance au titre de la couverture de taux
ARGAN	SAINT QUENTIN FALLAVIER (38)	Prêt consenti par BNP par acte du 23/01/2020	10.499 k€	23/10/2029	- Hypothèque jusqu'au 23/01/2030 - Cession des loyers - Nantissement de la créance au titre de la couverture de taux
ARGAN	BAIN DE BRETAGNE (35)	Prêt consenti par BNP par acte du 23/01/2020	7.187 k€	23/10/2029	- Hypothèque jusqu'au 23/01/2030 - Cession des loyers - Nantissement de la créance au titre de la couverture de taux
ARGAN	PLOUFRAGAN (22)	Prêt consenti par SG par acte du 23/01/2020	5.972 k€	23/01/2030	- Hypothèque jusqu'au 22/01/2031 - Cession des loyers
ARGAN	GONDREVILLE (54)	Prêt consenti par BPI par acte du 06/02/2020	8.522 k€	10/04/2036	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2037
ARGAN	AUGNY (57)	Prêt consenti par CA LORRAINE, CA NDF et BPI par acte du 18/03/2020	117.502 k€	10/10/2031	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2032 - Cession des loyers - Nantissement du Compte de l'Emprunteur
ARGAN	ESCRENNES (45)	Prêt consenti par CA Centre Loire par acte du 02/07/2020	8.931 k€	10/10/2034	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2035
ARGAN	LUDRES (54)	Prêt consenti par PBB par acte du 22/12/2020	26.350 k€	22/12/2026	- Hypothèque jusqu'au 22/12/2027 - Cession des loyers - Nantissement du Compte de Fonctionnement
ARGAN	NEUVILLE AUX BOIS (45)	Prêt consenti par PBB par acte du 22/12/2020	47.875 k€	22/12/2026	- Hypothèque jusqu'au 22/12/2027 - Cession des loyers - Nantissement du Compte de Fonctionnement
ARGAN	SERRIS (77)	Prêt consenti par CA BRIE PICARDIE par acte du 02/06/2021	10.733 k€	10/04/2037	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2038 - Cession des loyers

ARGAN	SAINT ANDRE SUR ORNE (14)	Prêt consenti par CA NORMANDIE par acte du 29/10/2021	1.065 k€	10/10/2036	- Privilège de prêteurs de deniers - Cession des loyers
CARGAN-LOG	PLESSIS PATE (91)	Prêt consenti par CE ILE DE FRANCE par acte du 16/07/2021	9.587 k€	16/07/2028	- Hypothèque jusqu'au 16/07/2029 - Cession des loyers
ARGAN	SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76)	Prêt consenti par CA NORMANDIE SEINE par acte du 04/03/2022	16 k€	10/04/2039	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2040 - Cession des loyers
ARGAN	SENS (89)	Prêt consenti par BNP par acte du 12/10/2022	90.000 k€	10/10/2029	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2030 - Cession des loyers
CARGAN-LOG	ROGNAC (13)	Prêt consenti par CA ALPES PROVENCE par acte du 29/06/2022	8.500 k€	10/04/2030	- Hypothèque jusqu'au 10/04/2031 - Cession des loyers
CARGAN-LOG	LENS (30)	Prêt consenti par BPI par acte du 27/10/2022	7.500 k€	10/10/2037	- Hypothèque jusqu'au 10/10/2038 - Cession des loyers

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-

bail, prêt participatif et bridge) représente un montant de 1 250 M€ soit 47 % de leur valeur d'expertise (2 642M€).

## 6. Pactes d'actionnaires

### 6.1. Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille Le Lan

Le pacte d'actionnaires conclu entre les membres de la famille Le Lan le 10 octobre 2007 pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction tous les cinq ans, a pour objet d'assurer le contrôle de la Société ARGAN, en officialisant l'action de concert entre les signataires et de gérer les mouvements des actions de cette Société afin d'assurer la cohésion et la représentation des signataires.

Ce pacte a été enregistré auprès de l'AMF le 14 novembre 2007.

Aucune décision d'acquisition ou de souscription d'actions, de nature à remettre en cause le statut de SIIC de la Société ne pourra être prise par les signataires du pacte.

### 6.2. Pacte d'actionnaires signé avec la famille Le Lan, CRFP 8 et Predica

Dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo », la famille Le Lan<sup>1</sup>, la société par actions simplifiée CRFP8<sup>2</sup> et la société anonyme Predica prévoyance dialogue du Crédit Agricole (Prédica)<sup>3</sup>, en présence d'Argan ont décidé de conclure le 10 juillet 2019 un pacte d'actionnaires aux termes duquel elles n'entendent pas agir de concert.

Ce pacte est conclu pour une durée de 5 ans à compter du 15 octobre 2019, renouvelable par reconduction expresse pour des périodes successives de 2 ans. Il a été enregistré le 18 juillet 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° 219C1208 conformément à la réglementation applicable.

Les principales clauses du pacte d'actionnaires sont les suivantes :

**Gouvernance** : le conseil de surveillance d'ARGAN sera composé de 8 membres et 2 censeurs à compter de la

<sup>1</sup> Composée de M. Jean-Claude Le Lan, Mme Karine Weisse, M. Jean-Claude Le Lan (junior), M. Ronan Le Lan, Mme Véronique Le Lan, M. Nicolas Le Lan, Mme Charline Le Lan et la société

Kerlan (Kerlan SAS, société contrôlée à 100% par M. Jean-Claude Le Lan)

<sup>2</sup> Contrôlée par Carrefour SA

<sup>3</sup> Contrôlée par Crédit Agricole SA

date de réalisation de l'apport selon la répartition suivante (i) 4 membres désignés parmi les candidats proposés par la famille Le Lan (dont le président et le vice-président), (ii) 3 membres indépendants au sens d'un code de gouvernement d'entreprise, (iii) Predica, en qualité de personne morale, (iv) 1 censeur sans droit de vote désigné par Predica, et (v) 1 censeur sans droit de vote désigné par CRFP 8.

Il est précisé que la société CRFP 8 a démissionné de ses fonctions de censeur avec effet au 9 décembre 2019 en raison de la cession de sa participation en-deçà du seuil de 5% du capital de la Société.

**Comités permanents** : deux comités permanents (Comité d'Audit et Comité des Nominations et des Rémunérations) du Conseil de surveillance ont été constitués.

**Absence d'action de concert** : les parties au pacte d'actionnaires déclarent ne pas agir de concert entre elles vis-à-vis d'ARGAN au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce, étant rappelé que les membres de la famille Le Lan et la société Kerlan agissent de concert entre eux vis-à-vis de la société ARGAN au titre du pacte d'actionnaires conclu entre les membres de la famille Le Lan susvisé.

## 7. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses quatre filiales, décrites en Partie I 8 – Organisation juridique. Ces sociétés font partie du groupe consolidé.

## 8. Opérations avec des apparentés

Les relations avec les parties liées sont décrites en Partie III note 35 de l'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## 9. Procédure judiciaire et arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

## 10. Expertise

### Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2022, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

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

Les honoraires versés aux experts correspondent uniquement à la mission d'évaluation semestrielle du patrimoine. Ils sont basés sur des barèmes de coûts unitaires correspondant à des expertises avec visite ou à des d'actualisation des valeurs. Aucun autre honoraire, hormis les honoraires relatifs aux évaluations, n'est versé aux experts.

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

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

La méthodologie retenue est celle des Cash Flows Actualisés (ou *Discounted Cash Flow*), recoupée par la méthode dite de capitalisation des revenus. Cette méthode est privilégiée compte-tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart de actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux. Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, voir Partie I 6.3.2 - Méthodologie.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2022, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 3,976 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 décembre 2022 (hors immeubles en cours de construction, hors droits d'utilisation IFRS 16 et hors immeubles sous promesse de vente et avec réserves foncières).

Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 décembre 2022.

## 11. Personnes responsables – Accès à l’information financière

### 11.1. Responsables de l’information financière

#### 11.1.1 Personne responsable du Document d’Enregistrement Universel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

#### 11.1.2 Personne responsable du Document d’Enregistrement Universel incluant un rapport financier annuel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

*« J’atteste, que les informations contenues dans le présent document d’enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.*

*J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant à partir de la page 67 présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu’il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.*

*J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document d’enregistrement universel ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document d’enregistrement universel.*

*Les informations financières présentées dans le document d’enregistrement universel ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 194*

*du document d’enregistrement universel pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 161 du document d’enregistrement universel pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui ne contient aucune observation.*

*Les informations financières de l’exercice clos le 31 décembre 2021 incorporées par référence ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 176 du Document d’Enregistrement Universel déposé auprès de l’AMF le 24 février 2022 sous le numéro D.22-0058 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 146 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui ne contient aucune observation.*

*Les informations financières de l’exercice clos le 31 décembre 2020 incorporées par référence ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 188 du Document d’Enregistrement Universel déposé auprès de l’AMF le 25 février 2021 sous le numéro D.21-0078 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, qui ne contient aucune observation, et en page 157 pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés, qui contient une observation.*

Monsieur Ronan Le Lan  
Président du Directoire

## 11.2. Contrôleurs légaux des comptes

### 11.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **MAZARS** représentée par Monsieur Jean-Maurice EL NOUCHI, 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE

MAZARS est une Société Anonyme d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la compagnie régionale de Versailles.

Date de première nomination : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 décembre 2006.

Date de nomination pour le mandat en cours : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 23 mars 2017.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022. Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire (16<sup>ème</sup> résolution)

- **EXPONENS** représentée par Madame Nathalie LUTZ, 20 rue Brunel – 75017 PARIS

EXPONENS est une Société par Actions simplifiée, d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la Compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 15 avril 2008.

Date de nomination pour le mandat en cours : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 24 mars 2022

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### 11.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

- **Monsieur Loïc WALLAERT**, demeurant 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE

Monsieur WALLAERT est commissaire aux comptes et affilié à la compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : Monsieur WALLAERT a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 décembre 2006.

Date de nomination pour le mandat en cours : Monsieur WALLAERT a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 23 mars 2017.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

## Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

Le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours HT versés par la Société et ses filiales

intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondants, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				EXPONENS				TOTAL	
	Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2021		Exercice 2022		2021	2022
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	Montant HT
<b>Audit</b>										
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	111.000 €		110.250 €		68.000 €		69.250 €		179.000 €	179.500 €
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement	20.000 €		17.300 €						20.000 €	17.300 €
Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes										
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement			7.500				2.500			10.000
- Honoraires non récurrents (reporting ESEF)										
<b>Sous-total</b>	<b>131.000 €</b>	<b>66%</b>	<b>135.050 €</b>	<b>65 %</b>	<b>68.000 €</b>	<b>34%</b>	<b>71.750 €</b>	<b>35 %</b>	<b>199.000 €</b>	<b>206.800 €</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>										
. Juridique, fiscal, social	27.000 €		4.875 €		7.000 €		1.625 €		33.000 €	6.500 €
. Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)										
<b>Sous-total</b>	<b>27.000 €</b>	<b>82 %</b>	<b>4.875 €</b>	<b>75 %</b>	<b>7.000 €</b>	<b>21 %</b>	<b>1.625 €</b>	<b>25 %</b>	<b>33.000 €</b>	<b>6.500 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>158.000 €</b>	<b>68%</b>	<b>139.925 €</b>	<b>66 %</b>	<b>75.000 €</b>	<b>32%</b>	<b>73.375 €</b>	<b>34 %</b>	<b>232.000 €</b>	<b>213.300 €</b>

### 11.3. Calendrier de communication financière

#### 11.3.1 Dates des dernières communications financières effectuées

- Chiffre d'affaires annuel 2022 : 3 janvier 2023
- Résultats annuels 2022 : 19 janvier 2023

#### 11.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2023 :

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2023) : 3 avril 2023
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2023) : 3 juillet 2023
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2023) : 19 juillet 2023
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2023) : 2 octobre 2023

### 11.4. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

## 12. Conseil de Surveillance

### 12.1. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise (Articles L225-100 et L.22-10-34 du Code de Commerce)

Le présent rapport contient la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 23 mars 2023.

#### 12.1.1 Gouvernance

##### 12.1.1.1 Composition du Conseil de Surveillance et du Directoire

###### ➤ Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux :

Conformément aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Conseil de Surveillance. Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date et que ceux nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

Après consultation et approbation du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale du 23 mars 2023 le renouvellement en qualité de membres du Conseil de Surveillance des mandats de PREDICA, représentée par Madame Najat AASQUI, et de Monsieur Nicolas LE LAN.

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance de la Société est composé comme suit :

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2022
M. Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2024	Président du Conseil de Surveillance	Néant	- Président de KERLAN SAS
M. Hubert RODARIE	25/03/2021	AG statuant sur les comptes de 2024	Vice-président du Conseil de Surveillance	Président de l'Association française des Investisseurs Institutionnels (Af2i)	- Président de la SICAV S2EIM - Administrateur de Phitrust SA
M. Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets	- Néant
M. Jean-Claude LE LAN junior	24/03/2022	AG statuant sur les comptes 2025	Membre du Conseil de Surveillance	Néant	- Membre du conseil d'administration de la Fondation Marcelle et Robert de Lacour
Mme Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2024	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	ABCD Executive Search, Présidente	- Néant

M. François Régis de CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2025	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Executive Director EMEA Industrial & Logistics Capital Markets - CBRE	- Néant
Mme. Constance de PONCINS	19/03/2020	AG statuant sur les comptes de 2023	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale	- Membre du Conseil d'administration, Présidente du comité d'audit et des risques, membre du comité des rémunérations d'Abeille Assurance - Présidente de CMDPH SASU - Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit et des risques de Tikehau Capital. - Membre du Conseil d'administration et trésorière de l'association APEVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives) - Membre du Comité de mission de Mirova
Mme Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2022	Membre du Conseil de Surveillance	Responsable des Portefeuilles Actions Cotées et Foncières Direction des Investissements	- Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019, - Représentante en nom propre au Conseil de Covivio Hotels depuis 2020 - Représentant de Predica au conseil d'Edison SPA depuis décembre 2021.

Il est par ailleurs rappelé que Monsieur Emmanuel CHABAS a été nommé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 octobre 2019 en qualité de censeur du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre années. Sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil de Surveillance proposera en outre à l'Assemblée Générale du 23 mars 2023 le renouvellement du mandat de Monsieur Emmanuel CHABAS.

En outre, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Directoire de la Société à la date du présent rapport.

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan LE LAN	17/04/2003	15/01/2025	Président du Directoire et Directeur du Développement	Néant	Néant

Francis ALBERTINELLI	17/04/2007	15/01/2025	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Frederic LARROUMETS	01/09/2014	15/01/2025	Membre du Directoire et Directeur Asset et Investissements	Néant	Néant

<sup>1</sup> Il est rappelé que Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior occupait la fonction de membre du Directoire du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 24 mars 2022.

➤ **Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance et aux membres du Directoire**

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres. Le Conseil de Surveillance estime que sa composition présente une diversité satisfaisante pour les raisons suivantes :

- Il est composé de trois femmes et de cinq hommes, dans le respect des dispositions des articles L.225-69-1 et L.22-10-21 du Code de commerce ;
- Le Conseil de Surveillance compte parmi ses membres, outre l'actionnaire fondateur de la Société, trois membres qualifiés d'indépendants selon les critères retenus par le Conseil (voir ci-après) et tous venant d'horizons professionnels variés ;
- Plusieurs tranches d'âge sont représentées au sein du Conseil.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de trois membres hommes.

➤ **Membres indépendants**

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être actifs, présents et impliqués.

Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (critères du Code de gouvernement d'entreprise Middledext) :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères. A l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

En application de ces principes, sont considérés comme membres indépendants Mme Florence SOULE de LAFONT, M. François-Régis de CAUSANS et Mme Constance de PONCINS.

### ➤ Conventions conclues avec les sociétés du Groupe

Nous n'avons recensé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 aucune nouvelle convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance, ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'ARGAN et les filiales de la Société.

Il est rappelé que Monsieur Hubert RODARIE a conclu avec la Société une convention de prestation de services en vue de définir les modalités de son implication lors des réunions de travail internes organisées périodiquement par la Société, lequel accompagnement de Monsieur RODARIE fait l'objet d'une facturation mensuelle selon une rémunération forfaitaire calculée sur la base de 1.000 euros HT par demi-journée d'intervention.

La charge constatée à ce titre durant l'exercice 2022 s'est élevée à 5 000 euros.

#### 12.1.1.2 Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire qui est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires, et dans le respect des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

A cet effet, le Conseil de Surveillance peut opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. En outre, il nomme les membres du Directoire et détermine leur rémunération.

Outre les cas prévus à l'article 25 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et en tout état de cause, au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à 8 reprises, avec un taux de participation de 94%.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

### ➤ Missions de nomination et de rémunération

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De préparer la fixation de la rémunération globale des mandataires sociaux et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc...
- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.
- D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.
- De formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

### ➤ Missions d'Investissements – Arbitrages - Refinancement

Le Conseil de Surveillance examine annuellement et valide le budget et se tient informé trimestriellement de son avancement.

Le Directoire initie ce budget annuel qui fait état des refinancements et arbitrages prévus ainsi que le volume d'investissements en fonction de la capacité d'autofinancement disponible.

Ce budget fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements).

Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

Le choix des investissements relève de la compétence du Directoire qui, avec les collaborateurs spécialisés, recherche les développements et acquisitions répondant à nos critères stratégiques.

➤ **Décisions du Directoire soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société et répartition des tâches**

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance), certaines décisions du Directoire sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article 16 des statuts de la Société et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers.

Voir également la Partie II 3.1.2 Fonctionnement.

➤ **Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire**

Le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à répartir, sous sa responsabilité, entre les membres du Directoire, les tâches de la direction de la Société.

**12.1.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance**

➤ **Les principes**

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, et notamment :

- ✓ le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, actualisé en janvier 2020,
- ✓ Et surtout le Code de gouvernement d'entreprise Middlednext publié en décembre 2009 et mis à jour en septembre 2021 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites (le « **Code Middlednext** »).

Conformément aux articles L.225-68, L.22-10-20, L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, la Société se réfère au Code Middlednext comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise. Le Code Middlednext peut être consulté au siège de la Société ainsi que sur le site Internet de Middlednext ([www.middlednext.com](http://www.middlednext.com)).

Conformément aux recommandations préconisées par le Code Middlenext et aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a dressé le tableau suivant qui synthétise les différentes recommandations non appliquées et les raisons pour lesquelles elles ne le sont pas (« *comply or explain* ») :

<p><b>R5 – Formation des membres du Conseil</b></p> <p>L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance disposent des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. A cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.</p>
<p><b>R13 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil</b></p> <p>Le Conseil a procédé dans le courant de l'exercice 2011 à une évaluation de ses travaux et de son fonctionnement usuel. Le Conseil a conclu que compte tenu du nombre réduit de membres de son Conseil (8), chacun des membres est fortement impliqué et peut s'exprimer et échanger librement sur le fonctionnement et la conduite des travaux menés par le Conseil.</p> <p>Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.</p>
<p><b>R18 - Cumul contrat de travail et mandat social</b></p> <p>Le Président du Directoire est salarié de la Société. Sa rémunération est en adéquation avec les fonctions exercées et avec les rémunérations des autres membres du Directoire. De plus, le Président du Directoire ne bénéficie d'aucun engagement pris en sa faveur en cas de prise, cessation ou changement de fonction.</p>

➤ **Les comités permanents du Conseil de Surveillance**

En application (i) du pacte d'actionnaires en date du 10 juillet 2019 conclu notamment entre les membres de la famille Le Lan et Predica et (ii) de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance du 16 octobre 2019 a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

(a) Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du

- commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
  - d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
  - de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
  - d'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la Société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an.

A la date du présent rapport, le Comité d'Audit est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Constance de PONCINS.	Présidente	AG annuelle 2024
M. Hubert RODARIE	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat AASQUI	Membre	AG annuelle 2023

(b) Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire ;
- d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22-10-18 du Code de commerce) ;
- d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à

allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;

- d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale, il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;
- de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

A la date du présent rapport, le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Florence SOULE de LAFONT	Présidente	AG annuelle 2025
Hubert RODARIE	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat AASQUI	Membre	AG annuelle 2023

➤ **Le règlement intérieur**

Le Conseil de Surveillance actualise annuellement le règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de ses membres. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2023 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 8 février 2023. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise susmentionnés et tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du pacte d'actionnaires conclu en 2019 entre les membres de la famille Le Lan et la société Predica.

➤ **Procédure visée aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce**

Conformément aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les « *conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions* »

normales » (au sens des conventions réglementées) remplissent bien ces conditions (les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation). Toutefois au cas particulier, la Société n'ayant conclu aucune convention répondant à cette qualification, une évaluation particulière à ce titre n'aurait pas d'objet.

### 12.1.2 Rémunérations et avantages des Mandataires Sociaux

#### ➤ **Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (7ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte)**

Conformément aux articles L.22-10-26 et R.22-10-18 du Code de commerce, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023 (l'« **Assemblée Générale Mixte** ») d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (membres du Directoire et membres du Conseil de Surveillance).

Le Conseil de Surveillance estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car (i) elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et (ii) tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance (détermination de la rémunération des membres du Directoire, de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil de Surveillance). Le Comité des Nominations et des Rémunérations intervient à l'effet de formuler des recommandations au Conseil de Surveillance dans les domaines visés à la section 1.3.2 (b) du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

- **Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Directoire à raison de leur mandat**

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance. Les éléments de

rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat sont présentés ci-après.

#### **Rémunération fixe**

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée annuellement sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance en fonction des responsabilités exercées.

Pour mémoire, le Conseil de Surveillance du 9 février 2022, sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations, a autorisé le versement d'un treizième mois de salaire à l'ensemble des salariés de la Société et en ce compris les membres du Directoire, à compter de l'exercice 2021 et qui s'appliquera automatiquement pour les exercices suivants.

Comme cela a été décidé pour l'ensemble du personnel à compter du 1er janvier 2023, une revalorisation de 5 % a été appliquée aux rémunérations fixes annuelles des membres du Directoire.

Les rémunérations des membres du Directoire sont les suivantes :

- La rémunération annuelle fixe de M. Ronan LE LAN, Président du Directoire, s'élève au 1er janvier 2023 à 225.225 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 8 février 2023.
- La rémunération annuelle fixe de M. Francis ALBERTINELLI, membre du Directoire, s'élève au 1er janvier 2023 à 218.400 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 8 février 2023.
- La rémunération annuelle fixe de M. Frédéric LARROUMETS, membre du Directoire, s'élève au 1er janvier 2023 à 218.400 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 8 février 2023.

#### **Rémunération variable annuelle**

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

### **Rémunérations exceptionnelles**

Le Conseil de Surveillance peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Directoire de rémunérations exceptionnelles, liées à la réussite d'opérations particulières réalisées par la Société et sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations.

### **Autres avantages de toute nature**

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

Pour rappel, le Conseil de Surveillance a décidé le 9 février 2022 la mise en place d'un plan 2022-2023-2024 d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés, incluant les membres du Directoire, et subordonné à la création de valeur réalisée sur la période concernée en fonction de 4 indicateurs (marge promoteur, gain ou perte sur acquisition, croissance du résultat récurrent et perte générée suite à la vacance).

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire d'être encore davantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme. Pour chaque membre du Directoire, le plan d'attribution gratuite d'actions susmentionné prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacune d'une durée d'un an. 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 16 janvier 2023, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performance susmentionnés, a décidé d'attribuer un montant de 112.500 € en équivalent actions à chacun des 3 membres du Directoire, correspondant à 25 % de la somme attribuable sur les 3 ans. Il est rappelé que conformément aux termes du plan, ces actions gratuites ne peuvent être acquises par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un an à compter de leur date d'attribution, soit à la date du 15 janvier 2024.

### **Primes et accords d'intéressement collectifs**

Chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société le 7 juin 2021 et conclu pour une durée de trois exercices sociaux 2021, 2022 et 2023. Cet accord

d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances.

Par ailleurs, chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'attribution d'une prime collective pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2023 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2023.

### **Durée des mandats et des contrats de travail**

La durée du mandat de chaque membre du Directoire est de deux ans. Chaque membre du Directoire dispose par ailleurs d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Chaque membre du Directoire peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires ou du Conseil de Surveillance). La révocation du mandat d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail qui peut intervenir dans les conditions (durée de préavis et causes) de droit commun.

Aucun membre du Directoire n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

### **Autre**

Il est précisé qu'aucun membre du Directoire ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L.137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

- **Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat**

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation d'une somme globale fixe allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires et répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres (à l'exception du Président du Conseil qui n'est pas rémunéré à ce titre). Par ailleurs, M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe.

### **Somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires**

Le Conseil de Surveillance détermine le montant à allouer à ses membres en fonction du montant global décidé par l'assemblée générale et au prorata de leur présence effective aux réunions du Conseil.

Le montant global fixe alloué au titre de l'exercice 2023 fait l'objet de la 14ème résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023. Nous vous proposons de fixer cette somme à 177.000 euros au titre de l'exercice ouvert depuis le 1er janvier 2023, soit un montant supérieur de 6.000 € à celui décidé pour l'exercice 2022, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres sur les bases suivantes (montants unitaires inchangés) :

- une base de 3.000 € par membre présent par réunion du Conseil de Surveillance (6 réunions envisagées), étant précisé que le Président du Conseil n'est pas rémunéré à ce titre ;

- une base de 2.500 € par membre présent par réunion du Comité (3 réunions envisagées), étant précisé qu'une rémunération annuelle exceptionnelle de 3.000 € est allouée en complément de la base de 2.500 € à chacun des Présidents des deux Comités.

### **Rémunération fixe du Président du Conseil de Surveillance**

M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève à 96.000 euros au 1er janvier 2023 (montant inchangé). Cette rémunération peut être revue annuellement par le Conseil de Surveillance.

### **Rémunérations exceptionnelles**

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

### **Autres avantages de toute nature**

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule.

### **Durée des mandats et des contrats de travail**

Les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour

six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

Chaque membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires).

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne dispose d'un contrat de travail avec la Société et, à l'exception de Monsieur Hubert RODARIE, n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

Il est précisé que Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior dispose d'un contrat de travail avec la Société dont le maintien a été décidé par le Conseil de Surveillance à compter de la nomination de ce dernier par l'Assemblée Générale du 24 mars 2022 en qualité de membre du Conseil de Surveillance, après avoir vérifié que ce contrat de travail correspondait à des fonctions distinctes du mandat de membre du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions de l'article L.225-85 du Code de Commerce.

### **Autre**

Il est précisé en tant que de besoin qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de son mandat, ou postérieurement à celui-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L. 137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

### **➤ Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (9<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> résolutions)**

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34-I du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 23 mars 2023 doit statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.22-10-9 dudit Code. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2022.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, doivent également être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour le président du Conseil de Surveillance, le président du Directoire et les autres membres du Directoire.

législatives susmentionnées et précisent également pour chacune d'entre elles les résolutions concernées de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023.

En conséquence, les sous-sections ci-après présentent les informations requises au titre des dispositions

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à M. Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire (8ème et 9ème résolutions)**

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	214.500 €	La rémunération fixe annuelle de 200.000 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois ont été arrêtés lors des Conseil de Surveillance du 19 janvier et du 10 février 2021.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2022
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	50.490 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (33.000€), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (17.490€).

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à M. Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire (8<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	208.000 €	La rémunération fixe annuelle de 192.000 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois ont été arrêtés lors du Conseil de Surveillance du 9 février 2022.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2022
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	49.490 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (32.000 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (17.490 €).

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à M. Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire (8<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	208.000 €	La rémunération fixe annuelle de 192.000 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois ont été arrêtés lors du Conseil de Surveillance du 9 février 2022
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	150.000 €	Prime individuelle exceptionnelle liée à l'opération Amazon à Metz.
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2022
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	49.490 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (32.000 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (17.490 €)

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à M. Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de membre du Directoire (8ème et 12ème résolutions) – Membre du Directoire jusqu'à sa nomination au Conseil de Surveillance (AG du 24 mars 2022)**

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	22.484 €	Rémunération fixe annuelle de 98.000 € et un 13ème mois arrêtés lors des Conseil de Surveillance du 19 janvier et 10 février 2021 – Montant indiqué calculé pour la période du 1er janvier au 23 mars 2022
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Non concerné pour la période du 1er janvier au 23 mars 2022
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Non concerné pour la période du 1er janvier au 23 mars 2022
M. Régimes collectifs	NA	Non concerné pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier au 23 mars 2022

- **Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à M. Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance (8<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	96.000 €	Monsieur Jean-Claude Le Lan, en qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle de 96.000 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif

- **Informations visées à l'article L.22-10-9 concernant la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance (8<sup>ème</sup> résolution)**

S'agissant de chacun des membres du Conseil de Surveillance autres que M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance (voir la section 2.2.5. ci-avant pour ce dernier), seule la rémunération globale allouée par l'assemblée générale des actionnaires en vertu des articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce est pertinente au titre des informations requises par l'article L.22-10-9 du même code. Le tableau ci-après détaille cette information au titre de l'exercice 2022 :

<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Montant de la rémunération visée aux articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce au titre de l'exercice 2022</b>
M. Hubert Rodarie	Vice-président	27.500 €
M. Nicolas Le Lan	Membre	12.000 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	Membre	9.000 €

M. François Régis de Causans	Membre indépendant	17.500 €
Mme Florence Soule de Lafont	Membre indépendant	25.500 €
Mme Constance de Poncins	Membre indépendant	25.500 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	Membre	27.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>144.000 €</b>

- **Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (art. L.22-10-9 du Code de commerce) (8<sup>ème</sup> résolution)**

Il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux de la Société pour des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci.

- **Informations visées à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire (8<sup>ème</sup> résolution)**

Conformément à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire et au titre de l'exercice 2022, les ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ces dirigeants et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux.

La rémunération des dirigeants retenue pour les besoins de ce tableau comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe et régimes collectifs) versés. S'agissant des salariés, la rémunération est calculée sur une base équivalent temps plein et comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe, rémunération variable et régimes collectifs) versés.

Mandataire social	Ratio (exercice 2022) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)	Ratio (exercice 2022) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	0,8	0,9
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,2	2,4
M. Francis Albertinelli, Membre du Directoire	2,1	2,4
M. Frédéric Larroumets, Membre du Directoire	3,3	3,7
M. Jean-Claude Le Lan Junior, Membre du Directoire (jusqu'à l'AG du 24 mars 2022)	1,1	1,3

- **Informations visées à l'article L.22-10-9 du Code de commerce (8<sup>ème</sup> résolution)**

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés à la section 2.2.8 du présent rapport, au cours des exercices 2018 à 2022 :

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires aux membres du Conseil de Surveillance (art. L.225-83 du Code de commerce) et répartie par le Conseil de Surveillance</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
M. Hubert Rodarie, Vice-président <sup>4</sup>	N/A	N/A	N/A	11.000 €	27.500 €
M. Nicolas Le Lan	12.000 €	18.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	N/A	N/A	N/A	N/A	9.000 €
M. François Régis de Causans	12.000 €	23.000 €	33.000 €	22.000 €	17.500 €
Mme Florence Soule de Lafont	12.000 €	20.500 €	25.500 €	22.500 €	25.500 €
Mme Constance de Poncins	N/A	N/A	11.500 €	22.500 €	25.500 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	N/A	N/A	N/A	27.000 €	27.000 €

<sup>4</sup> Depuis l'assemblée générale du 25 mars 2021

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>2. Rémunération du Président du conseil de Surveillance (art. L.225-81 et L.22-10-25 du Code de commerce)</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €
<b>3. Rémunération des membres du Directoire</b>					
M. Ronan Le Lan, Président					
– Rémunération fixe	160.008 €	160.008 €	160.000 €	214.500 €	214.500 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	457.600 €	N/A	N/A	605.854 €	112.500 €
– Régimes collectifs	36.072 €	35.789 €	39.219 €	62.129 €	50.490 €
M. Francis Albertinelli					
– Rémunération fixe	160.028 €	160.216 €	160.000 €	173.342 €	208.000 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	457.600 €	N/A	N/A	605.854	112.500 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	250.000 €	N/A	N/A	N/A
– Régimes collectifs	36.075 €	35.824 €	39.298 €	58.043 €	49.490 €
M. Frédéric Larroumets					
– Rémunération fixe	143.752 €	160.008 €	160.000 €	173.342 €	208.000 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	373.069 €	N/A	N/A	605.854 €	112.500 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	250.000 €	N/A	N/A	150.000 €
– Régimes collectifs	33.363 €	35.789 €	39.219 €	58.007 €	49.490 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior (membre du Directoire jusqu'au 24 mars 2022)					
– Rémunération fixe	70.028 €	70.078 €	80.000 €	106.600 €	22.484 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	457.600 €	N/A	N/A	605.854 €	NC
– Régimes collectifs	21.075 €	20.801 €	25.885 €	47.677 €	NC
<b>4. Performances de la Société</b>					
Résultat net consolidé (M€)	145	215	279	676	94.9
Résultat net récurrent (M€)	59	71	103	112	119.5
ANR NRV EPRA /action (€)	45	61	73	103	105
*Pour l'exercice 2018, il s'agit de l'ancien indice de l'ANR droits compris					
<b>5. Rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société (fixe + variable + régime collectif) autres que dirigeants</b>					
Montant annuel	96.330 €	88.735 €	94.575 €	119.185 €	119.463 €

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>6. Ratios RMO et RME</b>					
<b>Ratio RMO</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1	1,1	1,0	0,8	0,8
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,0	2,2	2,1	2,3	2,2
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,0	5,0	2,1	1,9	2,1
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	4,4	2,2	2,1	1,9	3,3
M. Jean-Claude Le Lan Junior, membre du Directoire (membre du Directoire jusqu'au 24 mars 2022)	0,9	1	1,1	1,3	1,1
<b>Ratio RME</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,2	1,2	1,1	0,8	0,9
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,4	2,5	2,3	2,4	2,4
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,4	5,8	2,3	2	2,4
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	5,2	2,5	2,3	2	3,7
M. Jean-Claude Le Lan Junior, membre du Directoire (membre du Directoire jusqu'au 24 mars 2022)	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que la rémunération de chaque mandataire social de la Société au titre de l'exercice 2022 telle que présentée dans le présent rapport respecte la politique de rémunération de la Société adoptée pour ledit exercice.

La contribution aux performances à long terme de la Société est assurée par la recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération. Tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

### 12.1.3 Informations Complémentaires

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure en Annexe 2 de ce rapport.

En 2022, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

#### Réunion du Directoire du 26 avril 2022 :

- constatation de l'augmentation du capital de la Société résultant de l'option ouverte aux actionnaires d'un paiement du dividende en actions s'élevant à 725 490 €, correspondant à la création de 362 745 actions nouvelles de 2 € de valeur nominale chacune ;

- décision en conséquence de porter le capital social de la Société de 45 177 090 € à 45 902 580 €;
- décision d'inscrire le montant de la prime d'émission, soit 36 245 480,40 €, au compte spécial « prime d'émission » au passif de la Société.

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixés au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, visés à l'article L.22-10-11 du Code de commerce, sont exposés ci-après :

(i) Structure du capital de la Société : Voir Section 3 du rapport de gestion

(ii) Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote : Néant

(iii) Participations directes ou indirectes dans le capital de la société : Voir Section 3 du rapport de gestion

(iv) Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux : Néant

(v) Mécanismes de contrôle prévus dans un système d'actionariat du personnel : Néant

(vi) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord entre actionnaires susceptible d'entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote. Il est toutefois précisé que les membres de la famille Le Lan sont liés (i) entre eux au titre d'un pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert et (ii) avec la société Predica au titre d'un pacte d'actionnaires non constitutif d'une action de concert (voir avis AMF n°219C1208 du 18 juillet 2019)

(vii) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société : Il n'existe aucune règle spécifique relative à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

(viii) Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions : Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant en Annexe 2 ci-après

(ix) Principaux accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société

(x) Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants et salariés de la Société, s'ils démissionnent, sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant

Enfin, votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

Neuilly sur Seine, le 8 février 2023

Le Conseil de Surveillance

## 12.2. Réunions du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni huit fois avec un taux de présence des administrateurs de 92 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

### ➤ Réunion du 18 janvier 2022 :

- Approbation des comptes au 31 décembre 2021
- Compte-rendu du Comité d'Audit
- Rapport des Commissaires aux comptes
- Compte-rendu d'activité du Directoire
- Présentation SFAF du 19 janvier 2022
- Questions diverses

### ➤ Réunion du 9 février 2022 :

- Approbation des résolutions de l'Assemblée Générale
- Stratégie 2022-2026
- Compte-rendu du Comité des Nominations & Rémunérations et approbation des résolutions consécutives
- Questions diverses

### ➤ Consultation écrite du 29 avril 2022 :

- Approbation d'un projet de développement d'un entrepôt sur la commune de Janneyrias (38)

### ➤ Consultation écrite du 5 mai 2022 :

- Refinancement et recharge d'un contrat de crédit conclu en 2017

### ➤ Réunion du 14 juin 2022 :

- Etude de l'acquisition d'un site logistique de RENAULT

### ➤ Réunion du 19 juillet 2022 :

- Approbation des comptes au 30 juin 2022
- Compte-rendu d'activité par le Directoire
- Acquisition du site RENAULT : validation du contrat de prêt
- Questions diverses

### ➤ Consultation écrite du 19 septembre 2022 :

- Conclusion d'une ouverture de crédit renouvelable

### ➤ Réunion du 29 novembre 2022 :

- Composition du Directoire - information
- Compte-rendu d'activité par le Directoire
- Projet de budget 2023
- Conclusion d'une ouverture de crédit renouvelable
- Compte-rendu du Comité d'Audit et cartographie des risques
- Questions diverses

## 12.3. Dispositions diverses

### *12.1.1. Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale*

Les modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale sont définies au titre IV des statuts de la société ARGAN, et sont rappelées en Partie IV 2.1.2.

### *12.1.2. Publication des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce*

Chacune des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui est lui-même accessible sur le site de la société ARGAN ([www.argan.fr](http://www.argan.fr)).

### 13. Tables de concordance

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

<b>Information à inclure au minimum en application des annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129</b>		
<b>Réf.</b>	<b>Rubriques</b>	<b>Section et page dans le Document d'Enregistrement Universel</b>
<b>Annexe 1</b>		
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
1.1	Identité des personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.1., page 224
1.2	Déclaration des personnes responsables	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.1, paragraphe 11.1.2, page 224
1.3	Déclaration d'experts	Partie I, Section 6, Sous-section 6.3, pages 55-58 Partie IV, section 10, page 223
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	Partie I, Section 6, Sous-section 6.3, pages 55-58 Partie IV, section 10, page 223
1.5	Déclaration relative au dépôt du Document d'Enregistrement Universel	Encart AMF, page 1
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 11, Sous-section 11.2, paragraphes 11.2.1 et 11.2.2, page 225
2.2	Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	N/A
3.	FACTEURS DE RISQUE	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2, pages 94 et suivantes
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.1, page 204
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement de l'émetteur et son identifiant d'entité juridique (LEI).	Partie IV, Section 1, Sous-sections 1.2 et 1.5, page 204
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.3, page 204
4.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur, la législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social, site web avec un avertissement	Partie IV, Section 1, Sous-sections 1.4 et 1.6, page 204
5.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5.1	Principales activités	Partie I, Section 5 - Sous-section 5.1, pages 10-11
5.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 11-18

5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.2 et 2.1.3, pages 67-69 et sous-sections 2.2.1 et 2.2.2, page 74 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 94
5.4	Stratégie et objectifs	Partie I, Section 5, Sous-section 5.3 page 19 et Partie II, Sous-sections 5.1.2 et 5.1.3, pages 94
5.5	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
5.6	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2.4, page 15 Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.3, page 99
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés par l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.1 et 2.1.2, pages 67-68
5.7.2	Principaux investissements en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique et leur méthode de financement	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.3 et 2.1.4, page 69 Pour les engagements fermes : Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 94
5.7.3	Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1.5, page 69 et 2.2.7, page 77 Partie III, Section 1, Annexes aux comptes consolidés, page 129
5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Partie I, Section 7, pages 62-65
6	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
6.1	Description sommaire du Groupe	Partie I, Section 8, page 66
6.2	Liste des filiales importantes	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2.7, pages 77-78
7.	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Exposé de l'activité pour les périodes présentées	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1 et 2.2, pages 69-75
7.1.2	Indications sur l'évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et de développement	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.4, page 69 et Sous-section 2.2.3, page 74 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, pages 94
7.2	Résultats d'exploitation	Partie II, Section 2, Sous-sections 2.1 et 2.2, pages 67-75
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur,	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 67-69
7.2.2	Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net ou des produits nets	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 67-69
8.	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
8.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur	Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, page 67

		Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.6, pages 69 Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau de variation des capitaux propres consolidés, page 128 Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2, page 210
8.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Partie III, Section 1 comptes consolidés, Tableau des flux de trésorerie consolidés, page 127
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	Partie II, Section 2, Sous-section 2.1.2, pages 67-69
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	N/A
8.5	Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.3, page 94
9.	<b>ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	
9.1	Description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mention de toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	Partie I, Section 5, Sous-section 5.4, pages 19-30 Partie II, Section 2, sous-section 2.1.2, pages 67-69
10.	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
10.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du Document d'Enregistrement Universel Changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 11-18 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 94
10.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2, pages 11-18 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 94
11.	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	Partie I, Section 2, Sous-section 2.1.4, page 69 Partie I, Section 2, Sous-section 2.2.3, page 74
12.	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 78 et Sous-section 3.2.1, pages 82-85
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 78 et Sous-section 3.2.1, page 82-85

<b>13.</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	
13.1	Montant de la rémunération versée avantages en nature	Partie II, Section 3, Sous-section 3.3, page 91 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, pages 234-240
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.2, pages 234-240
<b>14.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 78 et Sous-section 3.2.1, pages 82
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	Partie II, Section 3, Sous-section 3.1.1, page 78 et Sous-section 3.2.1, page 82
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.4, page 87 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.3, pages 244
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernance d'entreprise applicable	Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.3, page 87 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.3, page 244
14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités	Partie II, Section 1, Sous-section 1.3, page 67 Partie II, Section 3, Sous-section 3.2.1, pages 82-85 Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.1, pages 227-234
<b>15.</b>	<b>SALARIES</b>	
15.1	Nombre de salariés	Partie I, Section 7, Sous-section 7.1, page 62 Partie II, Section 4, pages 92-93
15.2	Participations et stock options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, pages 92-93
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.1.2, pages 92-93
<b>16.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 105
16.2	Existence de droits de vote différents	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, article Quorum-vote, page 209
16.3	Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur	Partie IV, Section 12, Sous-section 12.1.1.1, page 227
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Partie IV, Section 6, pages 221
<b>17.</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	
17.1	Détail des transactions avec des parties liées	Partie III, Section 2 – Rapport spécial des CAC, page 200 Partie IV, Section 8, page 222
<b>18.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Partie III, pages 124-203
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	Partie III, pages 124-203
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A

18.1.5	Les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Partie III, pages 124-203
18.1.6	États financiers consolidés	Partie III, pages 124-203
18.1.7	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 11.3, page 226
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	
18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant	Partie III, pages 124-203
18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel ont été auditées par les contrôleurs légaux.	Partie III, pages 124-203
18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le Document d'Enregistrement Universel ne sont pas tirées des états financiers audité de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	Partie III, pages 124-203
18.4	Informations financières pro forma	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3, Page 106
18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé	Partie II, Section 6, Sous-section 6.3, Page 106
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
18.6.1	Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2.7, page 103 Partie IV, Section 9, page 222
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audité ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1.1, page 94
19.	<b>INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b>	
19.1	Capital social	
19.1.1	Montant du capital émis et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, page 67 Partie II, Section 6, Sous-section 6.1, page 104

		Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2, page 210
19.1.2	Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	N/A
19.1.3	Nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2.1, page 105
19.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	N/A
19.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	N/A
19.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1, page 104 Partie IV, Section 1, Sous-section 1.7, page 204
19.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.7, page 204 et Sous-section 2.1, page 207
19.2.1	Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 1, Sous-section 1.2, page 204 et Section 2, Sous-section 2.1.1, page 207
19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2.3, page 212
19.2.3	Toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	Partie II, Section 6.5, pages 107
20.	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	
20.1	Résumer chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie	N/A
21	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	
21.1	Déclaration indiquant que les documents suivants peuvent être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés	Partie IV, Section 11, Sous-sections 11.3 et 11.4, page 226
<b>ANNEXE 2</b>		
1.	<b>INFORMATIONS À FOURNIR CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
1.1	L'émetteur doit fournir les informations requises conformément aux obligations d'information applicables au Document d'Enregistrement Universel pour les titres de capital établies à l'annexe 1.	Cf Annexe 1
1.2	Si le Document d'Enregistrement Universel a été déposé et publié sans approbation préalable, le point 1.5, de l'annexe 1 est remplacé par une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le Document d'Enregistrement	Encart figurant à la page 1 du présent Document d'Enregistrement Universel

	<p>Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des marchés Financiers ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.</p>	
--	---	--

La table de concordance ci-après permet d'identifier informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

<b>Tableau de concordance « Rapport financier annuel » / « Document d'Enregistrement Universel »</b>		
<b>Informations requises par le rapport financier annuel</b>	<b>Document d'Enregistrement Universel</b>	
<b>Rubriques</b>	<b>Partie</b>	<b>Section/Paragraphe</b>
1. Comptes annuels	III	Section 2, page 166
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 124
3. Rapport de gestion	II	Page 67
Informations mentionnées aux articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de Commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 67 à 123
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	II	Section 6, Sous-section 6.5, page 107
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	IV	Section 4, page 204
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	IV	Section 11, Sous-section 11.1, page 224
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	III	Section 1, page 161 Section 2, page 194
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 11, Sous-section 11.2, page 226
7. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	IV	Section 12.1, page 227



**Pour prendre contact :**

ARGAN – 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01 47 47 05 46  
[www.argan.fr](http://www.argan.fr) – [communication@argan.fr](mailto:communication@argan.fr)  
RCS Nanterre B 393 430 608

