

Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 45.962.728 euros Siège social : 21 Rue Beffroy 92200 Neuilly sur seine RCS Nanterre B 393 430 608

## Rapport de gestion du Directoire sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et des articles L.225-100 et L.22-10-34 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2022 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

## **RAPPORT DE GESTION – GROUPE ARGAN**

### 1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

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

Le portefeuille immobilier, constitué des actifs construits (hors développements en cours), d'une surface totale de 3.500.000 m², 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% : 9% ➤ Auvergne / Rhône-Alpes ➤ 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.

### 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** m².

Dans le détail, les investissements se décomposent ainsi :

- En janvier, livraison d'une plateforme logistique de 14 000 m² 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 m², 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 m² 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** AUTIONOM® **du groupe.**
- En septembre, **réception d'un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m**<sup>2</sup> entièrement loué à **Colisprivé** 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 m². 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 m² 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 m². 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, à Renault Group**. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m², 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 m².

Enfin, une promesse de cession d'une plateforme est signée pour une vente qui devrait se conclure au cours du 1<sup>er</sup> 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% au 1<sup>er</sup> 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
- ➤ 81,0 M€: Cap Spread 1,5% / 3,0% jusqu'au 10/07/26
- > 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

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.

### 1.3 Activités en matière de recherche et développement

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

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

Néant.

### 1.5 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/ COMPTES CONSOLIDES

### 2.1 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.

### 2.2 Comptes consolidés

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

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> 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€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/22 au 31/12/22	Du 01/01/21 au 31/12/21
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
Revenus nets des immeubles	167 071	157 668
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
Résultat net	94 869	676 296
Résultat net part du groupe	95 090	668 113
Résultat net dilué part du groupe / action	4,17 €	29,70 €
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
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	110 554	680 270
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
Résultat net récurrent	119 509	111 864
Résultat net récurrent part du groupe	119 200	111 700
Résultat net récurrent / Revenus locatifs	72%	71%
Résultat net récurrent dilué part du groupe / action	5,22 €	4,97 €
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
Total Actif	4 439 254	4 500 601
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
Total Passif	4 439 254	4 500 601

#### Actif du bilan:

- Les actifs non courants s'élèvent 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'élèvent 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'élèvent 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 :
  - o Le résultat consolidé part du groupe de la période pour + 98,9 M€,
  - o La distribution de dividendes en numéraire pour 21,8 M€,
  - o La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 15,7 M€.
  - o L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour 0,9 M€.
- Les passifs non courants s'élèvent 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'élèvent 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	_	-
ANR EPRA	2.406,4	2.131,1	2.161,9	2.315,7	2.073,1	2.070,0

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

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 €

### 2.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 213 k€, détaillés comme suit :

(En milliers	Maz	Mazars		Exponens		tal
d'euros)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Audit, Commissar	riat aux comptes, o	certification, exan	nen des comptes in	ndividuels et consc	<u>olidés</u>	
ARGAN	115	111	71	68	186	179
CARGAN-LOG	17	20	0	0	17	20
Sous-total	132	131	71	68	203	199
Services autres qu	ue la certification	des comptes				
ARGAN	8	27	3	7	10	33
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
Sous-total	8	27	3	7	10	33
Total général	140	158	73	75	213	232

## **RAPPORT DE GESTION - ARGAN SA**

### 1/ ACTVITE DE LA SOCIETE

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 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 m².

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.

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

Néant.

### 1.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1<sup>er</sup> 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.

### 1.4 Activités en matière de recherche et développement

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

### **2/ INFORMATIONS FINANCIERES**

### 2.1 Filiales et participations

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Les sociétés NANTOUR, AVILOG et NEPTUNE n'ont pas eu d'activité sur l'exercice 2022.

### 2.2 Sociétés contrôlées

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2022 au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce est présentée ci-dessous :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2022	% 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%	-

### Informations sur les participations croisées

Néant

### 2.3 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
Chiffre d'affaires net	194.773	181.591
Résultat d'exploitation	26.364	30.176
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-	- 224
Résultat financier	- 30.935	- 28.727
Résultat exceptionnel	4.619	40.185
Impôts	33	28
Résultat net	16	41.382

- ➤ 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
Total Actif	2.382.721	2.549.349
Capitaux propres	351.860	370.009
Provision pour charges	1	-
Dettes	2.030.861	2.179.340
Total Passif	2.382.721	2.549.349

#### 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€.

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

### **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
1. Capital en fin d'exercice					
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
2. Opérations et résultats de l'exercice					
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 * 68 944 092	41 382 057 58 723 288	2 568 830 46 843 104	4 547 427 42 279 587	21 401 908 22 106 322
3. Résultat par action					
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	0.00	1,83	0.12	0.20	1 21
provisions	0,00 3,00	2,60	0,12 2,10	0,20 1,90	1,31 1,35
4. Personnel	,	,	,	,	,
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

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

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

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseurs et clients au 31 décembre 2022 est la suivante :

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					Article D. 441 I 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> 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)
retard de	paiement										
											7
								33 K€ TTC	82 K€ TTC	246 K€ TTC	
											0,18%
xclues du (A	) relatives	à des dette	s et créanc	es litigieuse	s ou non co	omptabilisé	es				•
					15						3
					57 k€ TTC						47 k€ TTC
aiement de	référence	utilisés (co	ntractuel o	u délai léga	l - article L.	441-6 ou ar	ticle L. 443	B-1 du Code	de comme	rce)	
- Délais cor	ntractuels :	(précisez)			. Solv E	- Délais con	tractuels :	(précisez)	- Somme	,	
	réglées à  0 jour (indicatif)  e retard de  calculus du (A	réglées à la date de de la company de la com	réglées à la date de clôture de l'  0 jour (indicatif) 1 à 30 31 à 60 jours  e retard de paiement  culture du (A) relatives à des dette	réglées à la date de clôture de l'exercice de l'ouver de l'exercice de l	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme (indicatif) jours 31 à 60 jours 91 jours et plus retard de paiement    retard de paiement    culture de l'exercice dont le terme et plus 91 jours 91 jou	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  0 jour (indicatif) jours 31 à 60 61 à 90 jours et plus (1 jour et plus)  retard de palement  retard de palement  culues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non complete de l'exercice dont le terme est échu  culues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non complete de l'exercice dont le terme est échu  culues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non complete de l'exercice dont le terme est échu  culues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non complete de l'exercice dont le terme est échu  culues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non complete de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont le terme est échu et plus l'approprie de l'exercice dont l'approprie de l'exercice dont l'approprie de l'approprie de l'approprie de l'approprie de l'exercice dont l'approprie de l'appropri de l'approprie de l'approprie de l'approprie de l'approprie de l	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  0 jour 1 à 30 jours 31 à 60 61 à 90 et plus l'ijoure (indicatif) jours verterd de paiement  reterd de paiement  clues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisée  15  57 k€ TTC  alaiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou ar - Délais contractuels : (précisez)	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  l'églées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu est échu le l'exercice dont le terme est échu est éch	réglées à la date de ciòture de l'exercice dont le terme et échu  l'églées à la date de ciòture de l'exercice dont le terme et l'exercice dont l'exerc	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  jour   1 à 30   31 à 60   61 à 90   91 jours et plus   Total (1 jour et plus)   1 à 30   31 à 60   61 à 90   jours   retard de paiement	réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme  of jour la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jour la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jour la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jour la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 à 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 30 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de de clôture de l'exercice dont le terme  of jours la 33 in 60 and a de la determent  of jours la 33 in 60 and a de la jours l

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

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 37.533 €.

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

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

### 2.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 213 k€, détaillés comme suit :

(En milliers	Mazars		Expo	onens	Total		
d'euros)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
Audit, Commissa	riat aux comptes,	certification, exan	nen des comptes i	ndividuels et consc	<u>olidés</u>		
ARGAN	115	111	71	68	186	179	
CARGAN-LOG	17	20	0	0	17	20	
Sous-total	132	131	71	68	203	199	
Services autres q	ue la certification	des comptes					
ARGAN	8	27	3	7	10	33	
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0	
Sous-total	8	27	3	7	10	33	
Total général	140	158	73	75	213	232	

## 3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève à 22.951.290 au 31 décembre 2022

Principaux actionnaires	31 dé	cembre 2020		31 déc	embre 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
Famille LE LAN (de concert) dont :	9 014 532	40,41 %	40,41 %	9 096 045	40,27 %	40,27 %	9 163 515	39,93 %	39,94 %
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%	18,47%
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	3,80 %	3,80 %
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%	3,71%
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%
Public, dont :	13 291 682	59,58 %	59,59 %	13 491 697	59,73 %	59,73 %	13 777 412	60,03 %	60,06 %
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%	42,89%	9 766 591	43,24%	43,24%	9 957 278	43,38%	43,40%
Actions auto-détenues (**)	3 013	0,01%	0,00%	803	0,00%	0,00%	10 363	0,04%	0,00%
TOTAL	22 309 227	100,00%	100,00%	22 588 545	100,00%	100,00%	22 951 290	100,00%	100,00%

<sup>(\*)</sup> société détenue à 100% par M. Jean Claude LE LAN.

### 3.1 Actionnariat salarié

## > Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2022 (article L.225-102 du Code de commerce)

La Société n'ayant pas mis en place de plan d'épargne entreprise ni de fonds commun de placement d'entreprise, la proportion du capital détenue au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 1.786.648 actions sur un total de 22.951.290, soit 7,78 % au 31 décembre 2022 (dont 1.729.890 actions, soit 7,54 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

<sup>(\*\*)</sup> au titre du contrat de liquidités.

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

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

Plan d'attribution gratuite d'actions 2022 / 2023 / 2024 (articles L.225-197-1 et suivants et article L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 mars 2022 (19ème résolution) a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, en une ou plusieurs fois, 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 28 mars 2022, 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 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 quatre critères : la marge promoteur, le gain ou la perte sur acquisitions, la croissance du résultat récurrent et la perte générée suit à la vacance.

Les collaborateurs concernés par la mise en place de ce plan sont les membres du Directoire ainsi que l'ensemble des salariés de la Société. Chaque bénéficiaire se voit attribuer une quotité d'actions selon les performances de chaque critère, pondéré selon sa fonction, étant précisé :

- qu'un premier acompte égal à 25% du nombre maximum d'actions gratuites susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan a été attribué le 16 janvier 2023 (après analyse des critères de performance);
- qu'un second acompte de 25% sera attribué en janvier 2024 (après analyse des critères de performance ;
- que le solde des actions gratuites susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan seront attribuées en janvier 2025.

Pour l'ensemble des trois exercices 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribuées est de 55 000 actions.

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

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

### 3.2 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 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
- ✓ 1465 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
- ✓ 5738 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
- ✓ 1298 actions reçues par M. Francis Albertinelli
   ✓ 378 actions reçues par M. Frédéric Larroumets

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

La Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

La Société a signé en date du 16 décembre 2021 un contrat de liquidité avec ODDO dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

2022	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	15 476	13 400
Février	19 175	15 468
Mars	26 576	29 694
Avril	19 711	16 674
Mai	14 756	18 305
Juin	24 382	14 885
Juillet	14 665	18 569
Aout	13 918	13 253
Septembre	17 668	14 717
Octobre	15 531	16 042
Novembre	17 831	18 477
Décembre	13 118	12 960
Total	212 807	202 444

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 €

### 3.4 Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022 a décidé de proposer aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actionnaires ayant opté pour le paiement en actions ont représenté un total de 14.219.767 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 26 avril 2022 a représenté un total de 362.745 actions.

## 3.5 Evolution du cours de bourse (€)



### 4/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

### 4.1 Proposition d'affectation du Résultat

Nous vous proposons d'affecter l'intégralité de ce bénéfice de 15.586,77 € à la distribution d'un dividende.

Après avoir constaté que le solde du compte "Primes d'apport" présente un solde créditeur de 204.819.751,80€, nous vous proposons 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 €, nous vous proposons 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 bénéfices exonérés de la SIIC.

Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujetti 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 ;

Le détachement du droit au dividende se fera le 30 mars 2023 et la mise en paiement le 25 avril 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 ».

### 4.2 Rappel des dividendes distribués

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

		Part du dividende	Part du dividende non	
Eversion alondo	Montant du dividende	éligible à l'abattement	éligible à l'abattement de	
Exercice clos le	par action versé	de 40 % visé à l'art. 158	40 % visé à l'art. 158 3 2°	
		3 2° du CGI	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 euro	

<sup>(\*)</sup> Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 19 mars 2019 (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 24 mars 2022 (4ème résolution), soit 0,77 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.

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

Nous vous communiquons ci-dessous les informations listées à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, que la Société a jugées pertinentes sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et

<sup>(\*\*)</sup> Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 25 mars 2021 (4ème résolution), soit 1,70 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

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.

### **5.1 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.

### **5.2 Informations environnementales :**

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

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

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

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

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

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

### ➤ La réglementation relative à la santé

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

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

#### > Informations environnementales

### Politique de développement durable et démarche environnementale mise au point par ARGAN

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

La Société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy. Courant 2010, la Société a livré également à L'Oréal la première plateforme logistique française certifiée HQE et labellisée BBC. Depuis 2011, la Société a développé ou fait l'acquisition de huit plateformes certifiées HQE, louées à l'Oréal, Auchan, Décathlon, Eurial et Casino. Vingt-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 CO², par exemple des matériaux locaux ou le bois (100% du bois utilisé est certifié FSC ou PEFC) plutôt que l'acier. Par ailleurs, la Société promeut une gestion responsable des consommations d'eau sur ses sites en ayant pour objectif de réduire cette consommation de 50%. Ainsi, les eaux pluviales de toiture sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant infiltré sur place lorsque la nature du sol le permet. De même, des limitateurs de débits sont installés sur les robinets ainsi que des détecteurs de fuites. La Société est également attentive à la préservation de la faune et la flore des sites avec pour objectif d'améliorer l'attractivité de ces derniers pour la biodiversité locale. Les espèces végétales locales sont

privilégiées lors des plantations de mini forêts primaires ou de l'aménagement paysager des bassins et noues d'infiltration. De même, des diagnostics écologiques des sites sont réalisés et des aménagements de gîtes (nichoirs, ruches, refuges à insectes de type « tas de bois » …) pour la faune sont installés. Elle favorise aussi la qualité de l'air (avec notamment l'installation de bornes pour les véhicules électriques ou le choix de matériaux de construction à faible teneur en COV) et le bien être des employés des sites (en augmentant par exemple la luminosité naturelle des bâtiments ou en assurant un traitement acoustique des bureaux).

### Le Plan Climat - L'entrepôt Aut0nom®

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation du client. Le premier entrepôt équipé d'une centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc)a été livré à Rexel en octobre 2018 à Cestas (33). Au 31 décembre 2022, la Société détient 21 entrepôts équipés de centrales photovoltaïques et participe ainsi activement à la transition énergétique en produisant une électricité décarbonée La production annuelle totale de 23.000 MWh d'électricité verte permet une réduction des émissions de CO2 de 1.400 t/an.

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

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

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

Cette campagne de relamping est avancée à hauteur de 90 % du patrimoine ARGAN permettant ainsi des économies substantielles en termes d'émissions de CO2.

Enfin, une centrale photovoltaïque installée en toiture pour l'autoconsommation du locataire ainsi que la captation de CO2 par une soixantaine d'arbres adultes présents sur le site complètent le dispositif.

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

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

Des pompes à chaleur air/air électriques assurent le chauffage ou le rafraichissement de l'entrepôt. Le traditionnel chauffage au gaz, principal émetteur de CO2 et plus coûteux est désormais banni.

L'éclairage est assuré par des LEDs intelligents asservis à la luminosité et à la présence humaine.

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

Il est vertueux car il produit sa propre énergie verte sur le lieu de consommation.

Des compteurs judicieusement installés permettent de mesurer et d'afficher en temps réel sa consommation totale de kWh, sa production d'électricité autoconsommée ainsi que le pourcentage d'autonomie électrique.

### 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®, que les actifs les plus anciens seront cédés et remplacés par des actifs Aut0nom® 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.

### **5.3 Informations sociétales :**

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

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

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

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

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

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

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<a href="http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias\_fr.htm#adopted-commission">http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias\_fr.htm#adopted-commission</a>). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2022 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

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

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

### 7/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

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

### 7.1 Risques liés au niveau d'endettement de la Société

➤ Risques liés au niveau des taux d'intérêts : La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts 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.

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.

### 7.2 Risques liés au marché

### ➤ Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La Société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

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 sollicité 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 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.

### 7.3 Risques liés à l'exploitation

### > Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

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

Argan ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et qu'Argan soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, Argan estime pouvoir faire face à de telles éventualités.

Il est précisé qu'au 31 décembre 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 :

Plus de 6 ans
 De 3 à 6 ans
 Moins de 3 ans
 35%
 34%
 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 m²), 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.

### 7.4 Risques liés aux actifs

### Risques liés au régime fiscal des SIIC

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

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'entrainer 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) entrainerait 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, entrainant 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. »

### 8/ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2 Mise en œuvre d'un tableau de bord de la dette

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

### 8.3 Mise en œuvre d'un tableau de bord des actifs

Il comprend:

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

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

Il comprend:

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

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

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

➤ l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées);

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

### 8.6 Surveillance des prix de revient

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

### 8.7 Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

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

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

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

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

### 9/ CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Neuilly sur Seine, le 8 février 2023

Le Président du Directoire

## Rapport spécial du Directoire à

## l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023

## prévu à l'Article L.225-197-4 du Code de Commerce

Chers Actionnaires,

Dans la perspective de la réunion de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-joint les principales caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place au sein de la Société au titre des exercices 2022 / 2023 / 2024.

\* \* \*

# <u>DESCRIPTION DU PLAN D'ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN DE LA SOCIETE AU TITRE DES EXERCICES 2022 / 2023 / 2024</u>

Nous vous rappelons que, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 mars 2022 – dans sa résolution n° 19 prise à titre extraordinaire – a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, en une ou plusieurs fois, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2% du capital social.

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.

Les dates d'attribution, de création et de disponibilités à la vente des actions ont été précisées dans le tableau suivant :

Exercice	Quotité	Date attribution	Date de création	Date possible de vente
2022	Acompte 25%	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
2023	Acompte 25%	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
2024	Solde = Réalisé moins acomptes	Janvier 2025	Janvier 2026	Janvier 2027

Au cours des deux premières années, 2022 et 2023, il a ainsi 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.

Le 16 janvier 2023, après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution, le Directoire a ainsi attribué gratuitement le premier acompte de 25 % des actions (ci-après les "Actions Gratuites 2022") selon les modalités suivantes :

### 1. NOMBRE ET ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES 2022

Le nombre total d'Actions Gratuites 2022 attribuées est de douze mille six cent quatre-vingt-six (12 686) correspondant à 25% de la quantité maximale attribuable sur la base d'un cours moyen de 76.51 € (T4 2022).

# 1.1 Attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2022

Le Directoire a attribué 4 410 actions gratuites aux mandataires sociaux suivants :

-	Monsieur Ronan LE LAN	1 470
-	Monsieur Francis ALBERTINELLI	1 470
_	Monsieur Frederic LARROUMETS	1 470

### 1.2 Attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société au titre de l'exercice 2022

Le Directoire a attribué 8 276 actions gratuites aux salariés de la Société.

### 2. NATURE DES ACTIONS GRATUITES 2022

Les Actions Gratuites 2022 seront des actions devant être émises par la Société.

### 3. MODALITES APPLICABLES AUX ACTIONS GRATUITES 2022

Les modalités applicables aux Actions Gratuites 2022 sont celles prévues aux termes du Règlement d'attribution applicable aux Actions Gratuites 2022-2023-2024.

### 3.1 Durée de la période d'acquisition des Actions Gratuites 2022

Les Actions Gratuites 2022 ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un (1) an à compter de leur date d'attribution (sauf en cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale), soit à la date du 15 janvier 2024 (la "**Date d'Acquisition**").

### 3.2 Durée de la période de conservation des Actions Gratuites 2022

Les Actions Gratuites 2022 détenues par les mandataires sociaux et les salariés ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de conservation d'un (1) an à compter de la date d'Acquisition, soit à partir du 14 janvier 2025.

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

\* \* \*

Le Président du Directoire