



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 46.184.756 euros  
Siège social : 21 Rue Beffroy 92200 Neuilly sur seine  
RCS Nanterre B 393 430 608  
(la « Société »)

## **AVIS DE CONVOCATION**

Mmes et MM. les actionnaires de la société ARGAN sont informés qu'ils sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le **jeudi 21 mars 2024, à 14h30**, dans les locaux des **Salons Hoche, 9 avenue Hoche – 75008 Paris**, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour et le texte des résolutions suivants :

### *Ordre du jour*

#### **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.**

1. Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023,
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023,
3. Affectation du résultat de l'exercice,
4. Distribution d'un dividende,
5. Option pour le paiement du dividende en actions,
6. Approbation des conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce,
7. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux,
8. Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux,
9. Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire,
10. Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire,
11. Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire,
12. Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance,
13. Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance,
14. Renouvellement du mandat de Madame Constance de PONCINS en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
15. Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société.

#### **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.**

16. Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription,
17. Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions,
18. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

## Texte des résolutions

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

**1<sup>ère</sup> résolution** (*Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023, et pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes sociaux de l'exercice écoulé :

- approuve les comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un résultat net de 15.488.020,27 € ;
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale approuve le montant global de 45.287 € de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 Code Général des Impôts.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023.

**2<sup>ème</sup> résolution** (*Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023 :

- approuve les comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un résultat net consolidé part du groupe de - 263.449 K€
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**3<sup>ème</sup> résolution** (*Affectation du résultat de l'exercice*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et après avoir pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023 de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende pour	15.488.020,27 €
Total :	15.488.020,27 €

**4<sup>ème</sup> résolution** (*Distribution d'un dividende*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le solde du compte "Primes d'apport" présente un solde créditeur de 135.898.175,60 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'apport", la somme de 57.215.674,43 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'apport" s'élèvera alors à 78.682.501,17€.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 37.296 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme 37.296 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Autres Réserves" s'élèvera alors à 0 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et après avoir pris connaissance des observations du Conseil de Surveillance, décide de distribuer un dividende au titre de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023 de 3,15 € 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 72.740.990,70 € sera prélevé sur :

- Le bénéfice de l'exercice pour	15.488.020,27 €
- Le compte « Réserve Disponible » tel qu'il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour	57.252.970,43 €
<b>Total :</b>	<b>72.740.990,70 €</b>

Le Directoire précise que la somme de 72.740.990,70 € ainsi distribuée est constitutive, en considération des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts :

- D'un revenu distribué à hauteur de 35.353.376 €, soit 1.53 € 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 assujéti au barème de l'impôt sur le revenu, sans application de l'abattement de 40% précité, qu'en cas d'option en ce sens de certains actionnaires formulée au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.

- D'un remboursement d'apport à hauteur de 37.387.614,70 €, soit 1.62 € par action ;

Ce dividende sera mis en paiement le 22 avril 2024, le détachement du droit au dividende se faisant le 27 mars 2024. Si lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

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

<b>Exercice clos le</b>	<b>Montant du dividende par action versé</b>	<b>Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI</b>	<b>Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI</b>
31/12/2020	0,40 euro (*)	<b>0 euro</b>	<b>0,40 euro</b>
31/12/2021	1,83 euro (**)	<b>0,14 euro</b>	<b>1,69 euro</b>
31/12/2022	0,53 euro (***)	<b>0 euro</b>	<b>0,53 euro</b>

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

(\*\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 24 mars 2022 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 0,77 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° 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 23 mars 2023 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 2,47 euros par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

**5<sup>ème</sup> résolution** (*Option pour le paiement du dividende en actions*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et conformément aux articles L.232-18 et suivants du Code de commerce et 44 des statuts de la Société, connaissance prise du rapport du Directoire, décide d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions, cette option portant sur la totalité du dividende objet de la 4<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale.

Les actions nouvelles qui seront émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Leur prix d'émission est fixé à 95 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission sera arrondi au centime d'euro supérieur.

Si le montant du dividende auquel il a le droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 2 avril 2024 jusqu'au 16 avril 2024 inclus. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auront pas opté pour le paiement du dividende en actions, recevront leur dividende en numéraire.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire pour assurer l'exécution de la présente décision, effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option, constater l'augmentation de capital qui en résultera et apporter les modifications corrélatives des statuts.

**6<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton des conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, prend acte et approuve les opérations et conventions dont ce rapport fait état et prend acte de ce que les autres conventions ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

**7<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton de la politique de rémunération des mandataires sociaux*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-26 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société telle que présentée dans ce rapport.

**8<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce, en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société comprenant les informations visées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce, approuve le rapport susmentionné sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société.

**9<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Ronan LE LAN en qualité de Président du Directoire*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Ronan LE LAN, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce.

**10<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Francis ALBERTINELLI en qualité de membre du Directoire*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité

requis pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Francis ALBERTINELLI, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce.

**11<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Frédéric LARROUMETS en qualité de membre du Directoire*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Frédéric LARROUMETS, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce.

**12<sup>ème</sup> résolution** (*Approbaton des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Jean-Claude LE LAN en qualité de Président du Conseil de Surveillance*). — L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, tels que présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application des articles L.22-10-20 et L.225-68 du Code de commerce.

**13<sup>ème</sup> résolution** (*Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L.22-10-27 et L.225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 185.850 € le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance visée aux articles précités du Code de commerce, au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

**14<sup>ème</sup> résolution** (*Renouvellement du mandat de Madame Constance de PONCINS en qualité de membre du Conseil de Surveillance*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Constance de PONCINS vient à expiration ce jour, décide de le renouveler pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

**15<sup>ème</sup> résolution** (*Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché ou de toute disposition qui viendrait s'y substituer, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions représentant jusqu'à 10% du nombre des actions composant le capital social à quelque moment que ce soit, ou représentant jusqu'à 5% du nombre d'actions composant le capital social de la Société à quelque moment que ce soit s'il s'agit d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, étant précisé que ces pourcentages s'appliquent à un capital ajusté, le cas échéant, des opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide que le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pourra procéder ou faire procéder à des achats, par ordre de priorité décroissant, en vue :

- (a) d'animer le marché de l'action ARGAN, par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissements agissant de manière indépendante, dans le respect de la pratique

de marché admise par l'AMF ;

- (b) de couvrir des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés et/ou aux mandataires sociaux éligibles de la Société et/ou de ses filiales et plus précisément à l'effet : (i) de couvrir des plans d'options d'achat d'actions au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux éligibles, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés de son groupe qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce ; (ii) d'attribuer gratuitement des actions ou de les céder aux salariés et anciens salariés au titre de leur participation à tout plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables ; et (iii) d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et aux mandataires sociaux éligibles, ou à certains d'entre eux, de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- (c) de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- (d) de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société ;
- (e) de les annuler, totalement ou partiellement, en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourra excéder, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, un montant maximum de cent trente euros (130 €), hors frais d'acquisition. Le montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération est de soixante millions d'euros (60.000.000 €), ou sa contre-valeur à la même date en devises ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies. Le Directoire pourra ajuster, en cas d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification de la valeur nominale de l'action ordinaire, augmentation de capital par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, le prix maximal d'achat visé ci-avant afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur des actions.

L'Assemblée Générale décide que l'achat, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués et payés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, y compris par offre publique ou transactions de blocs d'actions, par utilisation de mécanismes optionnels ou d'instruments dérivés ou de bons, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera, et que la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale décide que la Société pourra utiliser la présente résolution et poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiés par la Société, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur. La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'AMF des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour passer tous actes, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

## **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.**

**16<sup>ème</sup> résolution** (Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-197-1 et suivants et L.22-10-59 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la Société ou des sociétés et/ou groupements qui sont liés à la Société dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, ou de certains d'entre eux ;
2. décide que le Directoire déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions, le nombre d'actions pouvant être attribuées à chaque bénéficiaire, ainsi que les dates et conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions et disposera de la faculté d'assujettir l'attribution des actions à un ou plusieurs critères de performance individuelle ou collective ;
3. décide que le nombre total des actions pouvant être attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra pas excéder 2 % du capital social à la date d'attribution par le Directoire, étant précisé que ce montant ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables ;
4. décide que conformément à la loi l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive :
  - soit au terme d'une période d'acquisition minimale de un an, étant entendu que les bénéficiaires devront alors conserver les actions pendant une durée minimale de un an à compter de leur attribution définitive,
  - soit, pour tout ou partie des actions attribuées, au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, et dans ce cas, sans période de conservation minimale,
  - étant entendu que le Directoire aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra dans l'un ou l'autre cas allonger la période d'acquisition, ainsi que, dans le premier cas, allonger la période de conservation et, dans le second cas, fixer une période de conservation ;
5. décide que le Directoire pourra prévoir que les actions seront attribuées de façon définitive avant le terme de la ou des période(s) d'acquisition fixée(s) par le Directoire en cas d'invalidité du bénéficiaire dans les conditions visées à l'article L.225-197-1 I. du Code de commerce ;
6. décide que le Directoire aura la faculté de fixer les durées minimales de la période d'acquisition et de l'obligation de conservation sous réserve des limites fixées ci-dessus, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de Surveillance doit, soit (i) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (ii) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
7. confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de déterminer si les actions gratuites attribuées seront des actions existantes ou des actions nouvelles à émettre. Dans ce dernier cas, le capital social sera augmenté à due concurrence par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
8. prend acte de ce que, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente décision comporte renonciation de plein droit des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions à tout droit sur les actions nouvelles attribuées gratuitement et à la partie des réserves, primes ou bénéfiques qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;

9. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, notamment pour fixer, le cas échéant, le montant et la nature des réserves, bénéfiques et primes à incorporer au capital, constituer une réserve indisponible par prélèvement sur des postes de primes ou de réserves, fixer les dates d'attributions définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, constater toute augmentation de capital réalisée en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**17<sup>ème</sup> résolution** (*Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions*). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions acquises par la Société dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois et réduire corrélativement le capital social, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
2. confère tous pouvoirs au directoire avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire. La présente délégation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée. L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation annule et prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute décision des actionnaires antérieure ayant le même objet.

**18<sup>ème</sup> résolution** (*Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*). — En tant que de besoin, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour accomplir toutes formalités de publicité et de dépôt, et généralement faire le nécessaire.





Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 46.184.756 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 2023  
à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024**

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 2023 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

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

### **FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **1.2. Variation du capital social**

Le capital social de la Société a augmenté au total de 256 814 €, à la suite de l'émission de 128 407 actions nouvelles de 2€ nominal dans le cadre de l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des membres du Directoire de la société et du paiement du dividende en action.

#### **1.3. Membre du Directoire**

Néant.

#### **1.4. Membres du Conseil de Surveillance**

Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 23 mars 2023, ont été approuvés les renouvellements :

Du mandat de Monsieur Nicolas Le Lan en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre (4) ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 ;

Du mandat de la société PREDICA en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre (4) ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 ;

Du mandat de censeur de Monsieur Emmanuel CHABAS prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### **RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU GROUPE ARGAN**

#### **2.1. Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé**

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader de son marché en France. Elle fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Le portefeuille immobilier, constitué des actifs construits (hors développements en cours), d'une surface totale de 3 580 000 m<sup>2</sup>, est valorisé à 3,68 Md€ hors droits (3,89 Md€ droits compris) au 31 décembre 2023.

Son parc est composé de 97 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (85 plateformes logistiques et 12 messageries au 31 décembre 2023), de moyenne d'âge pondérée égale à 11,1 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	31%
Hauts de France	14%
Grand Est	11%
Centre / Val de Loire	10%
Auvergne / Rhône-Alpes	10%
Bourgogne / Franche Comté	8%
Occitanie	6%
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. Elle a intégré l'EPRA FTSE Europe en mars 2023 et le SBF 120 en septembre de la même année.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2023 s'élève à 1,966 Md€, sur la base d'un cours de bourse de 85,2 €/action.

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

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

Régime SIIC : La société ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées). Le montant de l'exit tax relatif à la société ARGAN a été réglé intégralement.

## 2.2. Compte rendu d'activité

En 2023, le Groupe a livré 5 nouveaux entrepôts (dont une extension) sur des emplacements PRIME, cumulant 132 M€ d'investissements pour 100 000 m<sup>2</sup>, pour un taux de rendement moyen de 5,2 %.

Ces livraisons comprennent deux acquisitions d'entrepôts neufs, réalisées à des conditions financières négociées fin 2021 avant la remontée des taux, avec un rendement moyen de 4,4 %, à :

**Janneyrias (38)**, en périphérie de Lyon, en façade d'autoroute A432, pour BUT, première enseigne française en ameublement, pour une durée ferme de 9,5 ans. Cette plateforme de 38 000 m<sup>2</sup> est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque destinée à l'autoconsommation ; et à

**Mionnay (01)**, au Nord-Est de Lyon, en livrant une surface totale de 15 000 m<sup>2</sup>, pour COVERGUARD, leader sur le marché des équipements de protection individuelle (EPI). Labellisé Aut0nom®, cet entrepôt, avec un accès direct à l'autoroute A46, est composé de deux cellules d'environ 6 500 m<sup>2</sup> chacune, et d'un bloc de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, ARGAN a développé en propre trois plateformes logistiques, qui représentent, la moitié du montant des investissements de 2023, avec un rendement moyen de 6,1%, à :

**Montbartier (82)**, près de Toulouse, à l'embranchement des autoroutes A62 et A20, en accompagnant DECATHLON avec la livraison d'un 4<sup>ème</sup> site labellisé Aut0nom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour une surface totale de 19 000 m<sup>2</sup> ;

**St-Jean-sur-Veyle (01)**, sur l'autoroute A40 à proximité immédiate de Mâcon et de l'autoroute A6, pour la livraison d'un nouvel immeuble tri-température de 14 500 m<sup>2</sup> labellisé Aut0nom® exploité par BACK EUROP FRANCE, leader français de la distribution en boulangerie-pâtisserie, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ; et à

**La Crèche (79)**, à l'est de Niort, au carrefour des autoroutes A10 et A83, pour une extension en froid négatif de 12 500 m<sup>2</sup> du site de stockage de produits frais d'EURIAL, branche Lait de la Coopérative Agrial, avec un bail long terme d'une durée ferme de 12 ans portant sur l'ensemble du site, signé dans le cadre de cette nouvelle livraison. L'empreinte écologique est également sensiblement réduite puisque le nouvel ensemble est à présent labellisé Aut0nom®.

Les projets livrés en 2023 étaient déjà financés par des prêts hypothécaires amortissables, contractés en 2022 avant la montée des taux. Parallèlement, ARGAN a cédé en mars 2023 une plateforme logistique de 20 000 m<sup>2</sup> située à Bonneuil (94).

La très forte dynamique commerciale se poursuit en 2024 avec un volume de développements sécurisés de près de 180 M€ pour 170 000 m<sup>2</sup> au total, avec un rendement moyen approchant 7 %. La rentabilité élevée des projets dont la livraison est programmée en 2024 reflète la capacité d'ARGAN à poursuivre sa dynamique de croissance rentable, portée par un portefeuille d'entrepôts labellisés Aut0nom® sur des emplacements recherchés, dans une logique de partenariat à long terme avec des clients renommés et fiables.

Les livraisons prévues pour l'année incluent, notamment, les développements à :

**Mondeville (14)**, à proximité de Caen, entre la Nationale 814 - le Périphérique de Caen – et l'A13. Il s'agit d'un site labellisé Aut0nom® d'une surface de 82 000 m<sup>2</sup> destiné à CARREFOUR dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans. Il est construit sur une ancienne friche industrielle de PSA avec une approche exemplaire d'un point de vue environnemental.

**Eslettes (76)**, en périphérie de Rouen, avec la construction d'une messagerie de 4 600 m<sup>2</sup> pour DSV, labellisée Aut0nom® et pour une durée ferme de 9 ans ;

**Brugières (31)**, dans le cadre de l'extension de la messagerie louée à GEODIS, ce qui porte la taille du site à 13 400 m<sup>2</sup>, sur un emplacement idéalement localisé pour les activités de logistique et de messagerie, à quelques kilomètres au nord de Toulouse et le long de l'autoroute A62. La livraison de cette extension marquera le démarrage d'un nouveau bail long terme de 12 années fermes ;

**Bolbec (76)**, pour DACHSER (nouveau client) pour la construction d'un entrepôt labellisé Aut0nom® de 15 200 m<sup>2</sup> jouxtant un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ; et à

**St-Jean-sur-Veyle (01)**, près de Mâcon, pour U PROXIMITE, nouveau client également, dans le cadre d'un entrepôt tri-température d'une surface de 31 300 m<sup>2</sup> et labellisé Aut0nom®, dont la livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et qui bordera celui livré à BACK EUROP France en 2023. Le bail est conclu pour une durée ferme de 12 ans.

La moitié des développements de 2024 est déjà financée par des prêts hypothécaires amortissables, l'autre moitié le sera par le produit de la vente d'entrepôts en 2024 et en 2025.

Au global, 2023 et 2024 représentent ainsi deux années d'investissements records pour ARGAN, avec un total de plus de 310 M€ pour 270 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces.

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

Année 2023 : 183,6 M€ de revenus nets locatifs

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

Soit une augmentation de 11 % de l'année 2023 par rapport à l'année 2022.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 100 % au 31 décembre 2023, s'inscrivant ainsi durablement sur une occupation maximale.

Au 31 décembre 2023, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1 446 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **500 M€**, soit une dette totale brute de **1 946 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **52 M€**, la LTV nette (dette financière nette / valeur du patrimoine) s'élève à **49,7 %**.

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

**55 %** en taux fixe, soit 1 066 M€ au taux moyen de 1,25 % ;

**5 %** en taux variable, soit 105 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,00 % ;

**40 %** en taux variable couvert, soit 775 M€ au taux moyen de 3,36%.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 3,40 % en moyenne sur l'année 2023, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 2,30% au 31 décembre 2023, à comparer à 1,50 % au 31 décembre 2022, avec un Euribor 3 mois moyen de + 0,30 %.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2023 sont les suivants :

15,4 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24

11,1 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24

6,1 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24

2,6 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24

0,2 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24

3,2 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24

11,0 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 01/01/25

2,6 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25

6,4 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28

4,9 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28

1,5 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26

75,4 M€ : Cap Spread 1,5% / 3,0% jusqu'au 10/07/26

60,1 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26

6,4 M€ : Tunnel - 0,525% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26

16,9 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28

14,9 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28

90,8 M€ : Tunnel - 0,40% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29

8,5 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29

7,9 M€ : Cap Spread 2% / 4% jusqu'au 10/07/29

86,9 M€ : Swap de taux fixe à 1,87% jusqu'au 10/10/29

9,2 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30

33,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La Société a également contracté la macro-couverture suivante :

300,0 M€ : Tunnel + 3,00% / +3,65% jusqu'au 10/10/28

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 ne sont pas encore connues à ce stade.

### 2.3. Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2023

Néant.

### 2.4. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2023	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2022
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	100 %	99,90%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	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 2023.

### 2.5. Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2024.

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 : [Normes internationales d'information financière \(IFRS\) | EUR-Lex \(europa.eu\)](#)

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 sont les suivantes :

Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables

Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable

Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

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

Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4)

Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives

Ces nouvelles normes et amendements ne sont pas applicables au 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 2023.

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

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€)	Du 01/01/23 au 31/12/23	Du 01/01/22 au 31/12/22
<b>Comptes consolidés, normes IFRS</b>		
Revenus locatifs	183 648	166 078
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	33 902	28 644
Charges locatives et impôts locatifs	- 35 094	- 30 414
Autres produits sur immeubles	3 227	3 197
Autres charges sur immeubles	- 216	- 435
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>185 469</b>	<b>167 071</b>
Résultat opérationnel courant	172 145	150 498
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	-201 172	116 839
Coût de l'endettement financier net	- 45 632	- 41 110
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-41 363	-28 440
Résultat avant impôts et autres charges financières	-246 805	75 729
<b>Résultat net</b>	<b>-266 449</b>	<b>94 869</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-263 449</b>	<b>95 090</b>
<b>Résultat net dilué part du groupe / action</b>	<b>-11,44 €</b>	<b>4,17 €</b>
Nombre pondéré d'actions	23 030 242	22 827 845

ARGAN a généré des revenus locatifs de 183,6 M€ au cours de l'exercice 2023, en hausse de 11%. 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 172,1 M€ au 31 décembre 2023, en augmentation de 14% par rapport à l'année précédente (150,5 M€ en 2022).

Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, est de -201,2 M€ (116,8 M€ en 2022), en forte baisse, du fait essentiellement d'une variation de juste valeur du patrimoine immobilier négative en 2023 (-370,8 M€ contre -31,8 M€ en 2022).

Le résultat net est de -266,4 M€, après déduction de -45,6 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie pour 1,5 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -41,4 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -1,9 M€, les instruments dérivés pour -0,2 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -3,7 M€) et prise en compte de - 19,7 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 -11,44 € à comparer à 4,17 € pour l'exercice précédent. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 23 030 242.

État des produits et charges comptabilisés :

(en k€)	Du 01/01/23 au 31/12/23	Du 01/01/22 au 31/12/22
Résultat de la période	-266 449	94 869
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-5 389	15 685
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	-271 838	110 554
Dont part du groupe	-268 839	110 775

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -5,4 M€ (contre un gain de 15,7 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 01/01/23 au 31/12/23	Du 01/01/22 au 31/12/22
Revenus locatifs	183 648	166 078
Charges courantes	-13 872	-14 557
Produits de trésorerie	1 533	582
Intérêts sur emprunts	-41 363	-28 440
Frais d'émission	- 3 702	- 4 154
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>126 244</b>	<b>119 509</b>
<b>Résultat net récurrent part du groupe</b>	<b>125 600</b>	<b>119 200</b>
<b>Résultat net récurrent / Revenus locatifs</b>	<b>69%</b>	<b>72%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué part du groupe / action</b>	<b>5,45 €</b>	<b>5,22 €</b>
Nombre pondéré d'actions	23 030 242	22 827 845

Le résultat net récurrent s'élève à 126,2 M€, en augmentation de 6% par rapport à l'année précédente et représente 69% des revenus locatifs (contre 72% en 2022) en raison de l'évolution des frais financiers sur l'exercice.

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Actifs non courants	3 935 563	4 159 623
Actifs courants	118 110	256 817
Actifs destinés à être cédés	17 464	22 814
<b>Total Actif</b>	<b>4 071 136</b>	<b>4 439 254</b>
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	1 887 799	2 217 489
Intérêts minoritaires	34 624	37 623
Passifs non courants	1 864 476	1 831 304
Passifs courants	276 201	343 023
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	8 036	9 814
<b>Total Passif</b>	<b>4 071 136</b>	<b>4 439 254</b>



### Actif du bilan :

Les actifs non courants s'élèvent à 3 935,6 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3 661,0 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 70,2 M€, les immobilisations en cours pour 119,1 M€, les immobilisations corporelles pour 11,3 M€, les autres actifs non courants pour 1,8 M€, les instruments dérivés pour 16,4 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition ; résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€ ;

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,10 % hors droits (soit 4,85 % droits compris) au 31 décembre 2023, en progression par rapport au 31 décembre 2022 (4,45 % hors droits) ;

Les actifs courants s'élèvent à 118,1 M€, et comprennent la trésorerie pour 52,0 M€, les créances clients pour 38,6 M€, et les autres actifs courants pour 27,5 M€ ;

Les actifs destinés à être cédés correspondent à la valeur nette vendeur de l'option d'achat d'un actif exercée par un locataire pour 17,5 M€.

### Passif du bilan :

Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1 887,8 M€ et sont en baisse de 329,7 M€ par rapport au 31 décembre 2022. Cette baisse sur la période a pour origine :

Le résultat consolidé part du groupe de la période pour - 263,4 M€,

La distribution de dividendes en numéraire pour - 61,6 M€,

La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 5,4 M€,

L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour + 0,1 M€,

L'impact de l'attribution gratuite d'actions pour + 0,6 M€ ;

Les passifs non courants s'élèvent à 1 864,5 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 767,0 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 74,5 M€, instruments dérivés financiers pour 10,9 M€ et dépôts de garantie pour 12,1 M€ ;

Les passifs courants s'élèvent à 276,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 165,8 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,6 M€, dettes sur immobilisations pour 16,8 M€, des provisions pour 0,1 M€ et autres passifs pour 91,9 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 2023 :

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 2023			Au 31 décembre 2022		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	1 887,8	1 887,8	1 887,8	2 217,5	2 217,5	2 217,5
+ Juste valeur des instruments financiers	-5,5	-5,5	-	-30,8	-30,8	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	98,2			
+ Droits de mutation	208,4	-	-	219,7	-	-
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 090,7</b>	<b>1 826,6</b>	<b>1 930,4</b>	<b>2 406,4</b>	<b>2 131,1</b>	<b>2 161,9</b>

Nombre d'actions	23 079 697			22 951 290		
<b>ANR EPRA en €/action</b>	<b>90,6</b>	<b>79,1</b>	<b>83,6</b>	<b>104,8</b>	<b>92,9</b>	<b>94,2</b>

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 31 décembre 2023 s'élève donc à 79,1 € contre 92,9 € au 31 décembre 2022, soit une baisse de - 15 %.

Cette baisse de 13,8 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2022 provient :

Du résultat net (hors variation de juste valeur) : + 5,5 € ;

De la variation de valeur du patrimoine : - 16,2 € ;

Du versement du dividende en numéraire : - 2,7 € ;

De l'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 0,4 €.

## RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ ARGAN

### 3.1. Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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 01/01/23 au 31/12/23	Du 01/01/22 au 31/12/22
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>215 384</b>	<b>194 773</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>45 729</b>	<b>26 364</b>
<b>Quote-part de résultat sur opérations faites en commun</b>	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-34 387</b>	<b>- 30 935</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>4 146</b>	<b>4 619</b>
<b>Impôts</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Résultat net</b>	<b>15 488</b>	<b>16</b>

Le chiffre d'affaires net comprend essentiellement les loyers pour 178,5 M€, ainsi que d'autres prestations pour 36,9 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 45,7 M€, contre 26,4 M€ l'année précédente, en raison de la hausse des revenus locatifs (+15,4 M€), d'une baisse des frais d'actes et de débours (+8,4 M€) ainsi que ceux des frais de notaires (+1,6 M€), partiellement compensées par une hausse des dotations aux amortissements sur immobilisations (-6,2 M€) ;

Il n'y a pas de quote-part de résultat sur opérations faites en commun en 2023 ;

Le résultat financier s'élève à - 34,4 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 29,3 M€ et les intérêts sur les émissions obligataires pour - 7,2 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture et les pénalités de remboursements anticipés de prêts pour - 0,2 M€, les produits de placement pour 1,6 M€ ainsi que les rémunérations avance preneur pour 0,5 M€ et les produits nets sur cessions d'actions auto-détenues pour + 0,2 M€ ;

Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires ;

Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 15,5 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)		Au 31/12/23	Au 31/12/22
Actif immobilisé		2 158 933	2 134 858
Actif circulant		111 987	239 336
Frais d'émission d'emprunts		6 848	8 527
<b>Total Actif</b>		<b>2 277 768</b>	<b>2 382 721</b>
Capitaux propres		309 498	351 860
Provision pour charges		-	-
Dettes		1 968 270	2 030 861
<b>Total Passif</b>		<b>2 277 768</b>	<b>2 382 721</b>

Actif du bilan :

L'actif immobilisé s'élève à 2 158,9 M€ et se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1 802,9 M€ et des en-cours de constructions pour 30,4 M€, des mali de fusions pour 270,7 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 9,2 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,7 M€.

L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 42,8 M€, ainsi que de créances clients pour 38,9 M€, d'autres créances pour 29,2 M€, des avances et acomptes versés pour 0,3 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,8 M€.

Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, dans le cadre des émissions obligataires et des financements hypothécaires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

Passif du bilan :

Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 46,2 M€, prime d'émission pour 230,4 M€, réserve légale pour 4,6 M€, résultat de l'exercice pour 15,5 M€, subventions d'investissements pour 5,6 M€ et amortissements dérogatoires pour 7,2 M€.

Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1 342,7 M€, de l'emprunt obligataire pour 500 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 11,8 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 19,2 M€, des dettes fiscales et sociales pour 10,1 M€, des dettes sur immobilisations pour 19,4 M€, des autres dettes pour 2,9 M€ et des produits constatés d'avance pour 62,1 M€.

### 3.2. 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 2023 est la suivante :

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées											57	
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)							5 K€ TTC	23 K€ TTC	141 K€ TTC	60 K€ TTC		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)											0,10%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues					24							
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)					173 k€ TTC							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture					- Délais contractuels : Facturations trimestrielles avec paiements à échoir						

### 3.3. Principales filiales

Au 31 décembre 2023, la Société détient les participations suivantes :

<b>FILIALES / PARTICIPATIONS</b>	<b>SCCV NANTOUR<sup>1</sup></b>
Siège	36 rue Marbeuf – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 119 851 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	39 281 €
Résultat du dernier exercice	-38 417 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

<b>FILIALES / PARTICIPATIONS</b>	<b>SCI AVILOG</b>
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 1 560 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	100,0 %
Valeur comptable des actions détenues	8 947 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	- 983 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

<sup>1</sup> Données relatives aux comptes de l'exercice 2022 pour la société SCCV Nantour.

<b>FILIALES / PARTICIPATIONS</b>	<b>SCI CARGAN-LOG</b>
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	7 415 250 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	65 004 171 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	60 %
Valeur comptable des actions détenues	44 491 500 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	3 266 426 €
Résultat du dernier exercice	-1 881 856 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

<b>FILIALES / PARTICIPATIONS</b>	<b>SCI NEPTUNE</b>
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	-91 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	9 990 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	33 313 €
Résultat du dernier exercice	-115 865 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

## PERSPECTIVES

### 4.1. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

ARGAN n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2023.

### 4.2. Stratégie d'investissement

Pour davantage d'informations se référer au paragraphe 2.5 du chapitre 2 du Document d'enregistrement universel.

### 4.3. Développement

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, ARGAN compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires, tout en s'adaptant à un nouveau contexte économique caractérisé par des taux d'intérêt récemment stabilisés et durablement plus élevés par rapport au cycle précédent, avec des taux de capitalisation plus hauts et une inflation plus forte et volatile.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes PREMIUM, avec d'ores et déjà un investissement engagé de 180 M€ pour des livraisons prévues en 2024, et louées à des signatures solides. Le Groupe souhaite aussi conserver son fonctionnement intégré et réactif et poursuivre la croissance de son ANR tout en continuant à servir un dividende avec l'objectif d'un montant de 3,30 € au titre de 2024. La moitié des développements de 2024 est déjà financée par des prêts hypothécaires amortissables, l'autre moitié le sera par le produit de la vente d'entrepôts en 2024 et en 2025.

De 2024 à 2026, la stratégie vise à fortement désendetter l'entreprise en finançant les développements par la vente des entrepôts les plus anciens, en générant une croissance plus mesurée (+5 % par an et en moyenne sur la période) grâce à l'indexation, à la réversion lors des renouvellements de baux et au développement d'actifs avec des taux de rendement locatif supérieurs à ceux cédés.

ARGAN se fixe les objectifs suivants à fin 2024 :

Indicateurs clés	Objectifs fin 2024	Évolution vs fin 2023
Revenus locatifs	197 M€	+ 7 %
Résultat net Récurrent part du Groupe	133 M€	+ 6 %
Dividende par action*	3,30 €	+5 %

(\*) Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM se tenant en 2025.

Aut0nom® est désormais le standard d'entrepôt d'Argan. Aut0nom® est un entrepôt PREMIUM, Net Zéro à l'usage, équipé d'une centrale photovoltaïque et d'un stockage d'énergie en batteries destinés à l'autoconsommation exclusivement, qui délivrent sur une année une quantité d'énergie électrique supérieure à sa consommation de chauffage – rafraîchissement et d'éclairage.

En parallèle de la généralisation de l'entrepôt Aut0nom®, un ambitieux Plan concernera l'ensemble du parc existant. Le chauffage au gaz sera banni et remplacé par des pompes à chaleur électriques. ARGAN entend ainsi investir 50 M€ entre 2024 et 2030 pour le déploiement de pompes à chaleur en remplacement des chaudières à gaz de son parc d'entrepôts.

Voir également le chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel pour la politique ESG d'ARGAN et des informations complémentaires concernant la stratégie environnementale.

### 4.4. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à ARGAN et au Groupe, voir Chapitre 2, paragraphe 2.6.7 du DEU – Réglementation relative au statut SIIC et au Chapitre 8, paragraphe 8.2.3.1 – Politique de distribution des dividendes.



## 4.5. Actionnariat

Au 31 décembre 2023, l'Actionnariat se décompose à raison de 40,4% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 16,6 % pour PREDICA et 43,0% de flottant, respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Un nouveau Pacte a été conclu le 25 octobre 2023 entre les membres de la famille Le Lan et KERLAN, en présence d'ARGAN, concomitamment à l'apport de 2 758 610 parts de la société ARGAN détenues par Jean-Claude Le Lan et ses cinq enfants à la SAS KERLAN. Il se substitue au Pacte conclu en 2007.

En conséquence de ces apports, KERLAN détient 6 995 830 actions ARGAN représentant 30,31 % du capital. En ajoutant les actions ARGAN détenues en direct par les membres de la famille, le Groupe familial Le Lan détient 40,41 % du capital d'ARGAN.

Pour davantage d'informations sur l'évolution de l'actionnariat, se référer au Chapitre 8 du document d'enregistrement universel.

## INFORMATIONS ADDITIONNELLES AU RAPPORT DE GESTION

### 5.1. Tableau financier historique

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2023

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2023	EX. 31/12/2022	EX. 31/12/2021	EX. 31/12/2020	EX. 31/12/2019
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social.....	46 159 394	45 902 580	45 177 090	44 618 454	44 423 938
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	23 079 697	22 951 290	22 588 545	22 309 227	22 211 969
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	215 384 088	194 773 219	181 591 302	168 514 414	108 965 651
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	114 828 693	91 952 524	122 824 308	71 600 904	33 374 881
Impôts sur les bénéfices.....	0	32 959	27 703	24 652	32 245
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.....	15 488 020	15 587	41 382 057	2 568 830	4 547 427
Résultat distribué .....	* 72 740 991	68 944 092	58 723 288	46 843 104	42 279 587
<b>3. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	4,98	4,00	5,44	3,21	1,50
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	0,67	0,00	1,83	0,12	0,20
Dividende attribué à chaque action.....	3,15	3,00	2,60	2,10	1,90
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	29	27	26	26	25
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	4 411 492	3 885 973	3 680 093	3 160 515	3 034 473
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	2 329 193	1 609 199	1 524 771	1 974 116	1 207 057

\* 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)

### 5.2. Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 45 287 €.

### 5.3. Autorisation de cautions, avals et autres garanties

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

### 5.4. Honoraires des commissaires aux comptes

Le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours HT versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondants, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				EXPONENS				TOTAL	
	Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2022		Exercice 2023		2022	2023
	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	Montant HT (€)
<b>Audit</b>										
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	110 250		115 200		69 250		72 375		179 500	187 575
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes	17 300		18 050						17 300	18 050
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
- Honoraires non récurrents (reporting ESEF)	7 500		0		2 500		0		10 000	0
<b>Sous-total</b>	<b>135 050</b>	<b>65 %</b>	<b>133 250</b>	<b>65 %</b>	<b>71 750</b>	<b>35%</b>	<b>72 375</b>	<b>35 %</b>	<b>206 800</b>	<b>205 625</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>										
. Juridique, fiscal, social	4 875		5 100		1 625		1 700		6 500	6 800
. Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)										
<b>Sous-total</b>	<b>4 875</b>	<b>75 %</b>	<b>5 100</b>	<b>75 %</b>	<b>1 625</b>	<b>25 %</b>	<b>1 700</b>	<b>25 %</b>	<b>6 500</b>	<b>6 800</b>
<b>TOTAL</b>	<b>139 925</b>	<b>66 %</b>	<b>138 350</b>	<b>65 %</b>	<b>73 375</b>	<b>34 %</b>	<b>74 075</b>	<b>35 %</b>	<b>213 300</b>	<b>212 425</b>

## 5.5. Informations concernant le capital social

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève à 23 079 697 au 31 décembre 2023

Principaux actionnaires	31 décembre 2021			31 décembre 2022			31 décembre 2023		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
<b>Famille LE LAN (de concert) dont :</b>	<b>9 096 045</b>	<b>40,27 %</b>	<b>40,27 %</b>	<b>9 163 515</b>	<b>39,93 %</b>	<b>39,94 %</b>	<b>9 328 205</b>	<b>40,42 %</b>	<b>40,44 %</b>
Jean-Claude LE LAN	704 955	3,12 %	3,12 %	704 955	3,07 %	3,07 %	400 000	1,73 %	1,73 %
KERLAN SAS (*)	4 237 220	18,76 %	18,76 %	4 237 220	18,46 %	18,46 %	6 995 830	30,31 %	30,33 %
Jean-Claude LE LAN Junior	862 724	3,82 %	3,82 %	879 661	3,83 %	3,83 %	215 701	0,94 %	0,94 %
Nicolas LE LAN	857 158	3,79 %	3,79 %	871 476	3,8 %	3,8 %	198 409	0,86 %	0,86 %
Charline LE LAN	857 155	3,79 %	3,79 %	874 403	3,81 %	3,81 %	157 609	0,68 %	0,68 %
Ronan LE LAN	839 206	3,72 %	3,72 %	850 229	3,70 %	3,70 %	500 467	2,17 %	2,17 %
Eugénie LE LAN	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05 %	0,05 %	13 030	0,06 %	0,06 %
Véronique LE LAN CHAUMET	627 872	2,78 %	2,78 %	633 610	2,76 %	2,76 %	500 000	2,17 %	2,17 %
Alexia CHAUMET LE LAN	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05 %	0,05 %	13 068	0,06 %	0,06 %
Charles CHAUMET LE LAN	12 307	0,05 %	0,05 %	12 554	0,05 %	0,05 %	13 030	0,06 %	0,06 %
Karine LE LAN	72 834	0,32 %	0,32 %	74 299	0,32 %	0,32 %	321 061	1,39 %	1,39 %
<b>Public, dont :</b>	<b>13 491 697</b>	<b>59,73 %</b>	<b>59,73 %</b>	<b>13 777 412</b>	<b>60,03 %</b>	<b>60,06 %</b>	<b>13 740 612</b>	<b>59,54 %</b>	<b>59,56 %</b>
Crédit Agricole Assurances	3 725 106	16,49 %	16,49 %	3 820 134	16,65 %	16,65 %	3 820 134	16,55 %	16,56 %
Autre public	9 766 591	43,24 %	43,24 %	9 957 278	43,38 %	43,40 %	9 920 478	42,99 %	43,00 %
<b>Actions auto-détenues (**)</b>	<b>803</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>10 363</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>10 880</b>	<b>0,05 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 588 545</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>22 951 290</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>23 079 697</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

(\*) KERLAN SAS est une société détenue à 100% par M. Jean-Claude LE LAN et ses 5 enfants.

(\*\*) au titre du contrat de liquidité.

## ACTIONNARIAT SALARIÉ

### **6.1. Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2023 (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 directement au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 782 785 actions sur un total de 23 079 697, soit 3,4 % au 31 décembre 2023 (dont 716 168 actions, soit 3,10 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

### **6.2. 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 2023.

### **6.3. 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 (19<sup>ème</sup> 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 suite 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% a été attribué le 15 janvier 2024 (après analyse des critères de performance) ; et
- que le solde des actions gratuites susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan sera attribué 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.

#### 6.4. 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 2023 ont été les suivantes :

Déclarant	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Date de la transaction	Montant total de l'opération (en euros)	Exercice de l'option de distribution du dividende en action (X)
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	05/12/2023	113 135,78 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	04/12/2023	118 151,73 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	22/11/2023	306 026,43 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	14/11/2023	135 240,00 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	08/11/2023	142 910,04 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	03/11/2023	41 250,00 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	02/11/2023	94 885,00 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	25/10/2023	199 840,00 €	
KERLAN SAS <sup>2</sup>	Acquisition	Action	25/10/2023	194 068 213,50€	
VERONIQUE LE LAN CHAUMET	Apport	Action	25/10/2023	9 399 463,50€	
Charline LE LAN	Apport	Action	25/10/2023	52 762 500,00€	
RONAN LE LAN	Apport	Action	25/10/2023	26 381 250,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Apport	Action	25/10/2023	49 245 000,00€	
NICOLAS LE LAN	Apport	Action	25/10/2023	49 245 000,00€	
JEAN CLAUDE LE LAN	Apport	Action	25/10/2023	7 035 000,00€	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	17/10/2023	443,10 €	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	17/10/2023	63 110,00 €	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	04/10/2023	283 521,33€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	03/10/2023	362 878,82€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	15/09/2023	103 910,05€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	08/09/2023	39 540,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	04/09/2023	72 000,00€	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	29/08/2023	32 780,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	09/08/2023	42 770,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	24/07/2023	205 826,70€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	21/07/2023	196 064,11€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	20/07/2023	217 535,88€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	13/06/2023	141 000,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	01/06/2023	76 294,00€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	29/05/2023	143 888,06€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	26/05/2023	67 881,10€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	25/05/2023	250 271,70€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	24/05/2023	19 637,00€	

<sup>2</sup> KERLAN SAS, personne morale, est présidée par Jean-Claude LE LAN et a pour associés les membres de la famille LE LAN (Jean-Claude, Jean-Claude Junior, Ronan, Véronique, Nicolas et Charline). Opération d'acquisition résultant des opérations d'apport de la famille Le Lan le 25 octobre 2023.

Déclarant	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Date de la transaction	Montant total de l'opération (en euros)	Exercice de l'option de distribution du dividende en action (X)
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	22/05/2023	7 225,00€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	19/05/2023	71 445,00€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	18/05/2023	147 250,26€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	17/05/2023	126 084,48€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	16/05/2023	101 971,94€	
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	15/05/2023	58 920,41€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	09/05/2023	4 900,00€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	03/05/2023	83 345,04€	
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	02/05/2023	125 354,91€	
Alexia Chaumet Le Lan	Acquisition	Action	25/04/2023	35 684,37€	X
CHARLES CHAUMET	Acquisition	Action	25/04/2023	35 609,56€	X
NICOLAS LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	2 014 857,73€	X
Charline LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	2 484 140,86€	X
JEAN CLAUDE JUNIOR LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	59 773,19€	X
EUGENIE LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	35 609,56€	X
RONAN LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	443 847,73€	X
KARINE LE LAN	Acquisition	Action	25/04/2023	883 281,67€	X
FLORENCE SOULE DE LAFONT	Cession	Action	23/02/2023	7 632,00€	

### 6.5.3.3 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 :

2023	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	15 518	16 079
Février	16 352	17 311
Mars	35 779	31 915
Avril	21 245	15 252
Mai	25 044	25 382
Juin	22 930	20 989
Juillet	16 781	15 872
Août	7 808	10 929
Septembre	19 781	13 977
Octobre	26 957	28 388
Novembre	26 320	34 379

2023	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Décembre	20 080	23 605
<b>Total</b>	<b>254 595</b>	<b>254 078</b>

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 10 363 titres
- 433 994,35 €

A la date du 31 décembre 2023, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

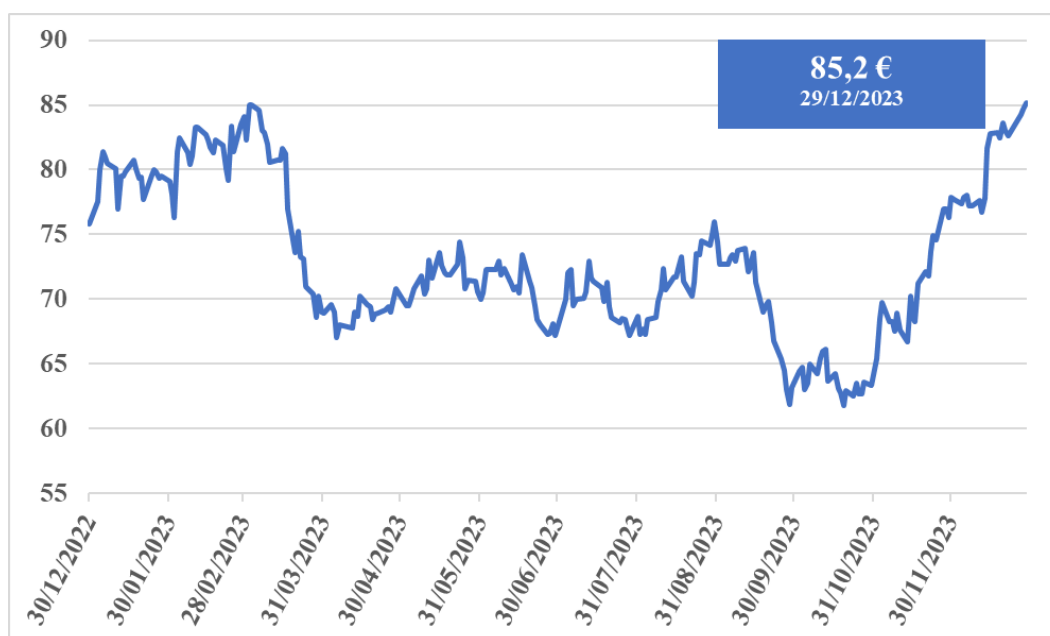
- 10 880 titres
- 1 331 303,94 €

#### 6.6.3.4 Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023 a décidé de proposer aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actionnaires ayant opté pour le paiement en actions ont représenté un total de 2 452 208 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 25 avril 2023 a représenté un total de 98 333 actions.

#### 6.7. Évolution du cours de bourse (€)



## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

### 7.1. Proposition d'affectation du Résultat

Nous vous proposons d'affecter l'intégralité du bénéfice de 15.488.020,27 € à la distribution d'un dividende.

Après avoir constaté que le solde du compte "Primes d'apport" présente un solde créditeur de 135.898.175,60 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d'apport", la somme de



57.215.674,43 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d'apport" s'élèvera alors à 78.682.501,17 €.

Puis, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 37.296 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme 37.296 € 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 2023 de 3,15 € 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 72.740.990,70 € sera prélevé sur le bénéfice de l'exercice pour 15.488.020,27 € et, sur le compte « Réserve Disponible », tel qu'il résultera après les affectations mentionnées ci-dessus, pour 57.252.970,43 €.

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 35.353.376 €, soit 1,53 € 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 assujéti au barème de l'impôt sur le revenu, sans application de l'abattement de 40% précité, qu'en cas d'option en ce sens de certains actionnaires formulée au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.
- est constitutive d'un remboursement d'apport à hauteur de 37.387.614,70 €, soit 1,62 € par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 22 avril 2024, le détachement du droit au dividende se faisant le 27 mars 2024.

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 ».

## 7.2. Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé que les dividendes au titre des trois derniers exercices s'établissaient ainsi :

Exercice clos le	Montant du dividende par action versé	Part du dividende éligible à l'abattement de 40 % visé à l'art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l'abattement de 40 % visé à l'art. 158 3 2° du CGI
31/12/2020	0,40 euro (*)	0 euro	0,40 euro
31/12/2021	1,83 euros (**)	0,14 euro	1,69 euro
31/12/2022	0,53 euro (***)	0 euro	0,53 euro

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

(\*\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 24 mars 2022 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 0,77 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° 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 23 mars 2023 (4<sup>ème</sup> résolution), soit 2,47 euros 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.

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

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

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

Ces informations sociales, environnementales et sociétales, tant quantitatives que qualitatives, sont fournies pour l'année 2023 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

### **8.1. Informations sociales :**

Au 31 décembre 2023, l'effectif total s'élève à 30 salariés (30 CDI), dont 27 cadres (5 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 2022, l'effectif total s'élevait à 29 salariés (29 CDI).

29 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 2023, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 4 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 :

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en 2022 pour les exercices 2022-2023-2024 au bénéfice de l'ensemble du personnel ;
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2023, fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice.

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.

## 8.2. 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 les démarches BREEAM et HQE (haute qualité environnementale),
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

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

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

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

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

- La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997, lesquels n'ont révélé 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 principalement certifiés BREEAM 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 nombreuses plateformes logistiques ayant obtenu une certification HQE ou BREEAM et le parc d'entrepôts certifiés représente 50 % du portefeuille à fin 2023.

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

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et selecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2020 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO<sub>2</sub>, par exemple des matériaux locaux ou le bois (100% du bois utilisé est certifié FSC ou PEFC) plutôt que l'acier. Par ailleurs, la Société promeut une gestion responsable des consommations d'eau sur ses sites.

Ainsi, les eaux pluviales de toiture sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant infiltré sur place lorsque la nature du sol le permet. De même, des limiteurs de débits sont installés sur les robinets ainsi que des détecteurs de fuites. La Société est également attentive à la préservation de la faune et la flore des sites avec pour objectif d'améliorer l'attractivité de ces derniers pour la biodiversité locale. Les espèces végétales locales sont privilégiées lors des plantations de mini forêts primaires ou de l'aménagement paysager des bassins et noues d'infiltration. De même, des diagnostics écologiques des sites sont réalisés et des aménagements de gîtes (nichoirs, ruches, refuges à insectes de type « tas de bois » ...) pour la faune sont installés. Elle favorise aussi la qualité de l'air (avec notamment l'installation de bornes pour les véhicules électriques ou le choix de matériaux de construction à faible teneur en COV) et le bien être des employés des sites (en augmentant par exemple la luminosité naturelle des bâtiments ou en assurant un traitement acoustique des bureaux).

## **Le Plan Climat 1.0**

Depuis 2018, ARGAN a continué le déploiement de son plan climat :

- ARGAN a procédé à une vaste campagne de relamping, remplaçant les lampes anciennes et énergivores par des systèmes à LED intelligents dernière génération, asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. Ce plan est désormais déployé à plus de 97 % à fin 2023 ;
- ARGAN, en concertation avec ses clients, a lancé un plan ambitieux de remplacement des systèmes de chauffage au gaz par des pompes à chaleur air/ eau de dernière génération sur l'ensemble de son parc d'ici 2030. Le Groupe entend à ce titre investir de l'ordre de 50 M€ entre 2024 et 2030. En attendant le remplacement intégral, ARGAN a engagé en 2021 un plan triennal de remplacement complet des chaudières les plus anciennes par des systèmes modulables plus performants : chaudières haute performance, brûleurs modulables, le basculement vers ces nouveaux équipements a permis à chaque changement une réduction moyenne de la consommation de gaz de 10 à 20% ;
- Dans le cadre du décret tertiaire, le Groupe a mis en place un vaste programme de supervision et de pilotage des consommations, permettant de recueillir les données de consommation. Pour autant, ARGAN entend aller au-delà en installant ses propres systèmes GTB/GTC qui permettent un degré d'analyse fin, à la cellule ou par type d'équipement (climatisation par exemple). Le Groupe dédie désormais un poste spécifiquement sur la question du suivi énergétique.

## **Déploiement d'Aut0nom® et production photovoltaïque**

Début 2022, ARGAN a mis en service son premier entrepôt Aut0nom®. Depuis, la société a mis en chantier ou à l'étude, plus d'une dizaine de projets sur la base de ce nouveau standard. À fin 2023, ce sont une dizaine d'entrepôts, qui produisent et consomment leur propre énergie verte, qui ont été soit livrés soit sont en cours de développement.

En 2024, ARGAN entend franchir une nouvelle étape.

Nous ne voulons plus construire d'entrepôts qui, en exploitation, présentent un bilan positif d'émissions de GES.

Voilà pourquoi, nous poursuivons l'amélioration d'Aut0nom® pour proposer à nos clients-locataires un entrepôt logistique Net Zéro à l'usage.

Pour cela, nous avons conçu un entrepôt dont les émissions carbone sont drastiquement réduites par rapport à un bâtiment logistique traditionnel.

Et pour les émissions résiduelles, nous nous engageons, dès cette année, dans une démarche de compensation répondant aux critères du Label Bas Carbone délivré par l'État. L'acquisition d'une emprise foncière de l'ordre de 200 hectares permettra ainsi de mener des opérations de boisement et de compenser les émissions résiduelles de nos développements pour une décennie.

Au-delà, à fin 2023, ARGAN comptait environ 135 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés, représentant environ 30 MWc.

## **Gestion durable des sites**

ARGAN fait systématiquement appel à un écologue pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement. L'objectif de ce travail est :

- D'identifier les typologies d'habitat, ainsi que la flore présentes sur les sites (dont les espèces invasives et les espèces protégées et/ou menacées) ;
- D'identifier les espèces de faune protégées et/ou menacées présentes ou potentiellement présentes, (évaluation du potentiel d'accueil de la faune) ;
- D'identifier les éléments remarquables à conserver et à valoriser (arbre servant de support de nidification, ensemble de plantes nectarifères intéressantes pour les insectes pollinisateurs, etc.) ;
- D'émettre des prescriptions pour préserver les éléments les plus intéressants pour la biodiversité et intégrer des actions complémentaires de restauration éventuelle et/ou de compensation.

Au-delà, des dispositions particulières peuvent être prises lors des chantiers pour en limiter l'impact (horaires, période de début des travaux, non-éclairage la nuit, etc.).

Sur l'année écoulée, ARGAN a également renforcé le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes :

- Plantation d'espèces végétales locales diversifiées ;
- Création de prairies de fauches / fleuries ;
- Aménagement de bassins pour qu'ils soient favorables à la biodiversité ;
- Mise en place de passages pour la petite faune ;
- Sensibilisation de ses clients pour une gestion durable avec limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires et la mise en place d'éco-pâturage ;
- Installation d'hôtels à insectes, de nichoirs et de mangeoires à oiseaux ;
- Installation de systèmes de récupération d'eau de pluie.

#### **La politique bas carbone**

Conscients de l'impératif de minimiser l'empreinte de l'ensemble de nos activités ainsi que celle de notre portefeuille d'entrepôts, nous menons une approche consistant à mesurer notre impact et à réduire systématiquement les émissions sur les postes sur lesquels cela est possible. Cela s'est traduit par la réalisation du premier bilan carbone d'ARGAN, réalisé sur les 3 scopes au titre de l'année 2022 et publié le 18 octobre 2023.

Sur la base de l'estimation des émissions de 2022, le cumul de nos scopes 1 & 2 (directement liés au fonctionnement de nos équipes) représente moins de 1 % du total de nos émissions. L'essentiel de nos émissions repose sur le poste construction de nos nouveaux entrepôts / réhabilitations / travaux / fin de vie et sur l'utilisation de l'énergie (scope 3).

#### ***Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol (données 2022)***

<b>Scope</b>	<b>Bilan 2022 (tonnes de CO<sub>2</sub> équivalent)</b>	<b>Soit en %</b>
Scope 1	489	0,5 %
Scope 2	4	< 0,1 %
Scope 3	100 042	99,5 %
<b>Total</b>	<b>100 535</b>	<b>100 %</b>

**Nos émissions par poste selon la méthodologie GHG protocol (données 2022)**

Poste	Bilan 2022 (tonnes de CO <sub>2</sub> équivalent)	Soit en %	
Entrepôts / Construction, réhabilitations, travaux et fin de vie	67 396	67 %	
Exploitation : Gaz	14 713	15 %	26 %
Exploitation : Electricité	10 178	10 %	
Exploitation : Autres émissions	892	1 %	
Achat de services et sous-traitance	6 351	6%	
Divers et déplacements	1 005	1 %	
<b>Total</b>	<b>100 535</b>	<b>100 %</b>	

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

ARGAN a procédé à une revue des risques ESG les plus importants, compte tenu de la probabilité de leur survenance, qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa réputation, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Plus spécifiquement, 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 des normes en vigueur lors de la construction 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 située en France, région du monde soumise au changement climatique, mais dans un contexte plus facilement maîtrisable que d'autres zones du monde et 31% des actifs sont en Île-de-France. Aucun actif n'est situé sur le 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. Au 31 décembre 2023, la société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

### 8.3. 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 22 000 personnes pour la totalité des plateformes détenues par la Société.

**En octobre 2023, ARGAN a publié un rapport ESG détaillant son approche ambitieuse sur les trois composantes Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Ce rapport précise non seulement les réalisations à date mais également les objectifs pris pour 35 indicateurs à horizon 2025 puis 2030.**

## 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

([Normes internationales d'information financière \(IFRS\) | EUR-Lex \(europa.eu\)](#)). 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 2023 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, des Risques et de la Durabilité 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.

## **ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES**

Les risques présentés dans la présente section ont fait l'objet d'une mise à jour pour refléter les évolutions récentes liées au contexte économique et géopolitique de 2023 et notamment réévaluer à date les possibles impacts pour la Société. De nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur des effets liés à l'environnement actuel rendant ainsi difficile la détermination de l'impact prospectif de ces crises pour la Société à la date du présent rapport.

Un seul risque est jugé « élevé » (en qualification « nette » après mesures d'atténuation en termes d'impacts). Celui-ci concerne l'évolution de l'estimation du patrimoine (dépendante du contexte économique). Ce risque, son évaluation et ses impacts sont détaillés dans les développements ci-après qui précisent les principaux risques identifiés pour Argan à cette date :

### **10.1. Risques liés au niveau d'endettement de la Société**

#### **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 2023. 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 3,68 Mds€ hors droits, soit 3,89 Mds€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant à la section 2.7 du Document d'Enregistrement Universel – 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'avérerait 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 2023, 81 % 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 observée en 2022 et 2023 – est susceptible d'entraîner des fluctuations défavorables de la valorisation des actifs immobiliers qui affecteraient négativement la valorisation du patrimoine de la Société. A la date de dépôt du 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% et que les taux de capitalisation ont eu tendance à se stabiliser au deuxième semestre 2023.

À titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la Société (5,10 % hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2023) entraînerait une baisse de valeur du patrimoine de la Société de 8,9 %, soit une hausse de la LTV de 49,7 % à 54,4 %.

Malgré un marché de l'investissement immobilier global en perte de vitesse depuis 2022, le marché de l'investissement logistique continue de surperformer avec une part de marché de l'ordre de 22 % du total (source CBRE). Malgré une demande locative soutenue pour cette catégorie d'actifs, les taux de rendement ont amorcé leur compression dans un contexte général de hausse des taux d'intérêt, entraînant une variation de juste valeur négative des immeubles de placement.

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2023, l'expert indépendant précise que « Nous attirons votre attention sur la combinaison d'une situation inflationniste mondiale (conduisant à une augmentation des taux d'intérêt) d'une part et des défaillances et tensions récentes dans le système bancaire d'autre part qui ont accru les risques liés au marché du crédit, à la baisse des valeurs vénales et à une plus forte volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.



L'expérience a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement devraient refléter ce niveau accru de volatilité et la détérioration des conditions du marché.

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 évolutions de marché dues aux événements en cours. »

### **Risques liés au niveau des taux d'intérêt et au financement**

La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses 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 de hausse des taux d'intérêt connu en 2022 et 2023. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 31 décembre 2023 à seulement 5 % 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 au Chapitre 6 du Document d'Enregistrement Universel - 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 taux d'intérêt hauts, la stratégie financière d'ARGAN vise à cesser le recours à l'emprunt pour la période 2024-2026 afin de se désendetter fortement. Pour ce faire, les développements seront essentiellement financés par des cessions d'actifs anciens. Argan a notamment pour trajectoire (à taux de capitalisation de 5,25% hors droits ou inférieur) de réduire son ratio LTV hors droits sous 40% et son ratio de dette nette sur EBITDA à environ 8 fois à horizon 2026 (contre 49,7% et 11 fois au 31 décembre 2023, respectivement pour ces deux indicateurs).

Au 31 décembre 2023, l'encours des dettes bancaires relatives au patrimoine existant s'élevait à 1 376 M€. En y ajoutant les emprunts obligataires d'un montant de 500 M€ et un montant de 70 M€ de lignes de crédit renouvelables, la dette totale s'élève à 1 946 M€.

À 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 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 Section 9.2 du Document d'Enregistrement Universel 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 2023, 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 55% 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 26% de la totalité des financements contractés. La LTV de la Société s'établit à 49,7% au 31 décembre 2023, 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.

Pour mémoire, au 31 décembre 2023, la LTV de la Société s'élève à 49,7%, le ratio secured LTV est à 36% et le ratio ICR est de 4.3x.

### **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 le Chapitre 6 du Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, rubriques 6.27.3 Risques de liquidité et 20.2 Échéances des dettes financières.

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.

## 10.2. Risques liés au développement

### **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Les cycles économiques peuvent conduire à des changements de paradigme économique et à l'apparition de nouveaux concurrents ou à l'inverse à une concentration forte de certains acteurs qui seraient en situation de concurrence intense, pouvant remettre en cause les conditions d'exercice de l'activité d'Argan (diminution des volumes de développement et des rendements locatifs).

À cette fin Argan a adapté sa stratégie en renforçant son équipe commerciale. Le Groupe flèche également une part croissante de ses volumes d'activité vers les ETI à forte empreinte régionale et renforce sa présence sur des développements d'entrepôts de petite et moyenne taille ou des messageries. Argan se fixe également des objectifs ambitieux en termes de revalorisation de friches industrielles dans le cadre de sa politique ESG, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives.

### **Risques liés à une difficulté d'accès au foncier, au durcissement de la réglementation environnementale et à l'accroissement des recours administratifs**

L'accès au foncier pour les activités logistiques est plus restreint sous l'effet de la pression exercée par d'autres activités économiques, le refus de certaines collectivités ou groupements de personnes ou encore par la mise en place de réglementations restrictives (Zéro Artificialisation Nette).

À cette fin, l'équipe commerciale d'Argan identifie en permanence des terrains à même d'accueillir de nouveaux développements. Cette activité est d'autant plus efficace que la vision de long terme d'Argan, par son identité familiale et de forte implantation sur le territoire français, facilite le contact auprès des communautés d'implantation et notamment des autorités locales.

Les contraintes de développement en termes de foncier sont doublées d'un durcissement environnemental (mesure et réduction du bilan carbone, mise en place du décret tertiaire ou encore développement des centrales photovoltaïques). L'approche d'Argan dans ce domaine est d'inscrire ces contraintes comme des leviers de développement en les anticipant afin de faciliter l'activité de ses clients-locataires. C'est à ce titre que notre Groupe développe l'ensemble de ses projets sous le label Aut0nom®, entrepôt Net Carbone Zéro à l'usage, bannit progressivement ses chaudières à gaz de ses entrepôts et fait monter en compétence l'ensemble de ses équipes sur ces questions.

Cette pression environnementale peut dans des cas extrêmes aboutir à des recours administratifs pouvant impacter les délais de réalisation d'un projet, voire conduire à son annulation. Argan couvre à cette fin les dépenses engagées dans le cadre de la lettre d'intention et amplifie sa politique de dialogue avec les élus afin d'anticiper au mieux les difficultés.

Pour davantage d'informations sur la politique environnementale d'Argan, le lecteur est invité à prendre connaissance du chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel et plus généralement de la stratégie ESG d'Argan disponible sur le site [argan.fr](http://argan.fr).

### **Risques liés à la défaillance dans la validation d'un projet de développement**

Ce risque pourrait se matérialiser dans le cas d'une mauvaise évaluation de la faisabilité d'un projet, des coûts engendrés ou encore des délais de réalisation. Outre la mauvaise exécution, cette situation pourrait conduire à une vacance longue de l'entrepôt et une altération de l'image d'Argan.

Argan a pour cela mis en place une procédure dite de « Go / No Go » pour chaque projet sur une analyse multicritère permettant une prise de décision collégiale sur la validation d'un projet de développement. La grille de lecture s'appuie notamment sur le secteur

d'activité du client, sa solidité financière et la probabilité de relocation de l'actif en cas de vacance (notamment par une appréciation de la zone géographique).

#### **Risques liés à la dépendance aux fournisseurs et au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants**

Argan en tant qu'acteur économique faisant partie d'une chaîne de valeur dépend naturellement de fournisseurs (constructeurs, architectes, bureaux d'études, etc.). Le risque de dépendance est jugé faible en raison de l'abondance de prestataires dans le secteur d'activité du Groupe. En outre, Argan adopte une politique visant à repérer les meilleurs fournisseurs et à les fidéliser et à choisir un minimum de 3 prestataires pour ses besoins importants et critiques.

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.

Le projet mené, l'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont ensuite des entrepôts loués, 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 2023, 50% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (en surface), correspondant à 51 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 reste à la charge du bailleur mais qui fait l'objet de la garantie décennale.

### **10.3. Risques liés à l'activité d'Argan en tant que foncière**

#### **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie**

Le patrimoine de la Société comprend 97 immeubles, loués à un total de 65 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 71% des loyers annualisés 2023 répartis sur 56 sites de la façon suivante : Carrefour (28%), FM Logistic (7%), Amazon (5%), Auchan (5%), Monoprix (5%), Decathlon (5%), Géodis (4%), Renault (3%), L'Oréal (3%), Castorama (2%), Eurial (2%) ou encore Cyrusone (2%).

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 2023, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,9% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Au cours de l'exercice 2023, la Société n'a pas été impactée dans le recouvrement à date de ses loyers. Elle n'a pas non plus été sollicitée par des clients en raison de l'indexation applicable à compter de janvier 2024 (4,6 % en moyenne).

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT produit par l'INSEE sur lequel sont indexés les loyers de la Société, qui représentent 60% des loyers annualisés de 2023.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives. Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure soutenue avec un taux de vacance qui s'établit en France à 4,7 % à fin 2023 (source : CBRE).

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 2024. L'inflation, la conjoncture économique atone, la hausse des taux d'intérêt, ou encore les tensions géopolitiques, peuvent fragiliser certains locataires, et ainsi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

S'agissant, plus spécifiquement, des difficultés récemment rencontrées par le Groupe Casino (Monoprix et Casino), elles n'ont à ce jour eu aucun impact sur la performance d'Argan. Au 31 décembre 2023, il n'y a aucun impayé constaté. Jusqu'à présent le Groupe Casino globalisé, au travers de ses différentes marques, représentait 6% des revenus locatifs pour Argan. Compte tenu de la situation, Argan décide dans les mentions ci-dessous d'apporter une vue plus spécifique, activité par activité.

A la date du Document d'Enregistrement Universel, la connaissance d'Argan relative à ce dossier est celle partagée auprès de l'ensemble du public par les médias. 5% des revenus locatifs annualisés de 2023 proviennent de 2 entrepôts exploités en région parisienne par l'enseigne Monoprix (marque du Groupe Casino) sur des sites prisés. Dans le cadre de la stratégie de reprise rendue publique, Monoprix devrait rester dans le périmètre du futur Groupe Casino.

1% de revenus locatifs restant provient d'un entrepôt exploité pour les activités d'hyper- et supermarchés de Casino à proximité de Saint-Etienne. Intermarché, dans le cadre du rachat d'un portefeuille d'hypermarchés, pourrait être conduit à exploiter cet entrepôt situé près de Saint-Etienne. Quoiqu'il en soit, des baux long-terme sont en place.

#### **Risques liés à la difficulté de céder un actif dans le cadre du programme d'arbitrage**

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, le programme de cession d'Argan concerne un volume limité de 75 M€ en 2024, dont plus de 17 M€ d'ores et déjà sécurisés au travers de l'exercice d'une option d'achat par un locataire.

#### **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 2023, le taux d'occupation est de 100 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,7 ans comme suit :

<b>Durée ferme résiduelle des baux</b>	<b>Pourcentages</b>
Plus de 6 ans	44%
De 3 à 6 ans	26%
Moins de 3 ans	30%

#### **Risques liés aux autorisations ICPE**

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. À 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.

## 10.4. Risques liés au marché de l'immobilier logistique

### 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 le Chapitre 6 du Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, rubrique 6.27.7 Risque lié au maintien du Régime SIIC.

### Risques liés à la non prise en compte des obligations en matière d'ESG

Les risques liés à une mauvaise application des exigences ESG concernent l'image et la réputation d'Argan avec un impact potentiel sur le cours de bourse et une possible dégradation de ses relations avec ses parties prenantes.

Argan limite fortement ce risque par l'application d'une stratégie ESG refondue en 2023 avec une approche ambitieuse sur la période 2023-2030, intégrant notamment une trajectoire carbone exigeante et conforme aux accords de Paris pour le maintien du réchauffement climatique à un seuil proche de 1,5°C. Concernant plus spécifiquement les risques liés aux effets du changement climatique, le lecteur est invité à se référer au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel, section 4.1, paragraphe 4.1.2.4.2 - Mitigation des risques ; et à la note 6.27.8 des annexes aux Comptes consolidés de l'exercice 2023.

Cette approche s'est matérialisée en 2023 par l'amélioration de la note Sustainalytics, passée de risque moyen à faible (17,4 à fin décembre 2023) ainsi qu'une amélioration de la note Ethifinace (à présent médaille d'argent). Argan a le projet d'être également évalué par leGRESB d'ici fin 2024.

Pour davantage d'informations concernant la politique ESG d'Argan, le lecteur est invité à se référer au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel ainsi que le rapport ESG accessible intégralement sur [argan.fr](http://argan.fr).

## 10.5. Risques liés au fonctionnement interne d'Argan

### Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille LE LAN

Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, et en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.

Afin de pallier cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

En complément, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire principal de la Société, avec à ce titre une influence significative. Au 31 décembre 2023, la famille Le Lan détenait 40,4 % du capital et des droits de vote de la Société (voir section 8.2.2.1 du Document d'Enregistrement Universel - Principaux actionnaires). En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille ont donc une influence significative sur les décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

En outre, le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants, soit 37,5% des membres, conformément aux recommandations formulées par le Code de gouvernement d'entreprise Middledext lequel prévoit la présence d'au moins un tiers de membres indépendants au conseil de surveillance d'une société contrôlée. Par conséquent, la Société estime qu'il y a peu de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait de cette présence des membres indépendants.

### Risques liés à la liquidité et au cours de bourse de l'action ARGAN

Les actions de la Société sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. À titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan au cours de l'année 2023 a été de plus de 14 000 titres (source Euronext) en forte accélération par rapport à 2022, notamment du fait de l'intégration aux indices FTSE EPRA en mars puis au SBF 120 en septembre.

L'absence de liquidité des actions d'Argan pourrait avoir un impact sur leur négociabilité et leur cours, pour autant la présence à des indices de référence limite le risque de baisse de liquidité. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'Argan est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

## **PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE**

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

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

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

Le Comité d'audit, des Risques et de la Durabilité 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 :

### **11.1. Mise en œuvre 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.

### **11.2. 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.

### **11.3. 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.

#### **11.4. Mise en œuvre d'un tableau de bord boursier**

Il comprend :

- Evolution du cours de bourse Argan, comparé aux principaux indices, à ses pairs ;
- Comparatif des principaux indicateurs financiers d'Argan et des pairs ;
- Rating financier et ESG ;
- Evolution actionnariale.

#### **11.5. Mise en œuvre 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.

#### **11.6. 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.

#### **11.7. 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.

### **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 6 février 2024

Le Président du Directoire



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 46.184.756 €  
Siège social : 21, Rue Beffroy – 92200 Neuilly sur Seine  
393 430 608 R.C.S Nanterre

**Rapport spécial du Directoire à  
l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024  
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 21 mars 2024 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.

\* \* \*

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

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 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année considérée.

Le 15 janvier 2024, après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution, le Directoire a ainsi attribué gratuitement le second acompte de 25 % des actions (ci-après les "Actions Gratuites 2023") selon les modalités suivantes :



## **NOMBRE ET ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES 2023**

Le nombre total d'Actions Gratuites 2023 attribuées est de quatorze mille huit cent quatre-vingt-un (14.881) correspondant à 25% de la quantité maximale attribuable sur la base d'un cours moyen de 71.40 € (T4 2023).

### **1.1 Attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2023**

Le Directoire a attribué 4 728 actions gratuites aux mandataires sociaux suivants :

- Monsieur Ronan LE LAN	1 576
- Monsieur Francis ALBERTINELLI	1 576
- Monsieur Frederic LARROUMETS	1 576

### **1.2 Attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société au titre de l'exercice 2023**

Le Directoire a attribué 10.153 actions gratuites aux salariés de la Société.

## **NATURE DES ACTIONS GRATUITES 2023**

Les Actions Gratuites 2023 seront des actions devant être émises par la Société.

## **MODALITES APPLICABLES AUX ACTIONS GRATUITES 2022**

Les modalités applicables aux Actions Gratuites 2023 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 2023**

Les Actions Gratuites 2023 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 14 janvier 2025 (la "**Date d'Acquisition**").

### **3.2 Durée de la période de conservation des Actions Gratuites 2023**

Les Actions Gratuites 2023 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 13 janvier 2026.

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 Directoire



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 46.184.756 euros  
Siège social : 21 Rue Beffroy 92200 Neuilly sur seine  
RCS Nanterre B 393 430 608  
(la « Société »)

## **Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes réunis en assemblée générale 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 clos le 31 décembre 2023.

Conformément aux dispositions des articles L.225-68 et L.22-10-20 du Code du commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter à l'assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise. L'objet de ce rapport est, notamment, de présenter la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, de rendre compte de leur rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de présenter la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le présent rapport contient également les observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice 2023.

### **1/ GOUVERNANCE**

#### **1.1 Composition du Conseil de Surveillance et du Directoire**

##### **1.1.1 Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux**

Conformément aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Conseil de Surveillance. Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date et que ceux nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

Après consultation et approbation du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale du 21 mars 2024 le renouvellement en qualité de membres du Conseil de Surveillance du mandat de Madame Constance de PONCINS

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance de la Société est composé comme suit :

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2023
M. Jean-Claude LE LAN	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2024	Président du Conseil de Surveillance	Néant	- Président de KERLAN SAS
M. Hubert RODARIE	25/03/2021	AG statuant sur les comptes de 2024	Vice-président du Conseil de Surveillance	Président de l'Association française des Investisseurs Institutionnels (Af2i)	- Président de la SICAV S2EIM - Administrateur de Phitrust SA
M. Nicolas LE LAN	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2026	Membre du Conseil de Surveillance	Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets	- Néant
M. Jean-Claude LE LAN junior	24/03/2022	AG statuant sur les comptes 2025	Membre du Conseil de Surveillance	Néant	- Membre du conseil d'administration de la Fondation Marcelle et Robert de Lacour
Mme Florence SOULE de LAFONT	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2024	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	ABCD Executive Search, Présidente	- Néant
M. François Régis de CAUSANS	24/03/2016	AG statuant sur les comptes de 2025	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Executive Director EMEA Industrial & Logistics Capital Markets - CBRE	- Néant
Mme. Constance de PONCINS	19/03/2020	AG statuant sur les comptes de 2023	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale	- Membre du Conseil d'administration, Présidente du comité d'audit et des risques, membre du comité des rémunérations d'Abeille Assurance - Présidente de CMDPH SASU - Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit et des risques de Tikehau Capital. - Membre du Conseil d'administration et trésorière de l'association APEVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives) - Membre du Comité de mission de Mirova
Mme Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2026	Membre du Conseil de Surveillance	Responsable des Portefeuilles Actions Cotées et Foncières Direction des Investissements	- Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019, - Représentante en nom propre au Conseil de Covivio Hotels

					depuis 2020
					- Représentant de Predica au conseil d'Edison SPA depuis décembre 2021.
					- Administrateur membre du CS d'Aéroport de Lyon et Aéroport de Lyon Participation

Il est par ailleurs rappelé que le mandat de censeur de Monsieur Emmanuel CHABAS a été renouvelé pour une durée de quatre années par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 mars 2023.

En outre, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Directoire de la Société à la date du présent rapport.

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

### **1.1.2 Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance et aux membres du Directoire**

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres. Le Conseil de Surveillance estime que sa composition présente une diversité satisfaisante pour les raisons suivantes :

- il est composé de trois femmes et de cinq hommes, dans le respect des dispositions des articles L.225-69-1 et L.22-10-21 du Code de commerce ;
- le Conseil de Surveillance compte parmi ses membres, outre l'actionnaire fondateur de la Société, trois membres qualifiés d'indépendants selon les critères retenus par le Conseil (voir ci-après) et tous venant d'horizons professionnels variés ;
- plusieurs tranches d'âge sont représentées au sein du Conseil.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de trois membres hommes.

### **1.1.3 Membres indépendants**

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

- **Compétence** : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être actifs, présents et impliqués.

- **Indépendance** : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (critères du Code de gouvernement d'entreprise Middledext) :
  - (i) ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
  - (ii) ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
  - (iii) ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
  - (iv) ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
  - (v) ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères. A l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

A la demande du Comité des Nominations et Rémunérations, un questionnaire d'indépendance est complété, chaque année, par les membres indépendants.

En application de ces principes, sont considérés comme membres indépendants Mme Florence Soule de Lafont, M. François-Régis de Causans et Mme Constance de Poncins.

#### **1.1.4 Conventions conclues avec les sociétés du groupe**

Nous avons recensé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 une convention intervenue entre KERLAN et ARGAN. Cette convention règlementée a été autorisée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 18 janvier 2023.

Il est rappelé que la société KERLAN, présidée par Jean-Claude LE LAN, est l'actionnaire principal de la société ARGAN SA, dont elle détenait, à la date de conclusion de cette convention, 18,5% du capital.

Aux termes de cette convention de prestation de services, qui annule et remplace celle signée en 2016, ARGAN assure la tenue des écritures comptables KERLAN et d'une de ses filiales, étant précisé que les arrêtés de compte sont assurés par un expert-comptable à l'initiative et à la charge de KERLAN. Par ailleurs, ARGAN assure également la maintenance du bien immobilier détenu par le groupe KERLAN.

La prise d'effet de la convention a été fixée au 18 janvier 2023.

Elle a été conclue pour une première durée s'achevant le 31 décembre 2023, et renouvelable par tacite reconduction du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2025, et ainsi de suite sauf annulation par l'une ou l'autre partie le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année par courrier simple et le 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour la première fois, étant précisé que la convention prendra fin le 31 décembre 2030 au plus tard.

En contrepartie de cette prestation, il est facturé par ARGAN à KERLAN la somme annuelle de 50.000 € hors taxes, facturable à terme échu en deux parts égales le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois le 30 juin 2023 pour la période commencée le 18 janvier 2023.

Il a été précisé que ce montant correspond à 40 jours de travail à 1250 €HT : 1 jour / mois pour la tenue des écritures comptables + 2 jours pour la clôture d'exercice + 2 jours / mois pour le suivi de la maintenance du bien immobilier de la SCI VENUS + 2 jours pour les imprévus.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 18 janvier 2023, en considération des conditions financières attachées à celle-ci, étant précisé que Monsieur Jean-Claude LE LAN, directement intéressé à cette

convention, s'est abstenu de participer aux délibérations et aux votes sur celle-ci conformément aux dispositions de l'article L.225-88 du Code de commerce.

Il est, par ailleurs, rappelé que Monsieur Hubert Rodarie a conclu avec la Société une convention de prestation de services en vue de définir les modalités de son implication lors des réunions de travail internes organisées périodiquement par la Société, lequel accompagnement de Monsieur Rodarie fait l'objet d'une facturation mensuelle, via RDR Conseil, selon une rémunération forfaitaire calculée sur la base de 1.000 euros HT par demi-journée d'intervention.

## **1.2 Missions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire qui est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires, et dans le respect des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

A cet effet, le Conseil de Surveillance peut opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. En outre, il nomme les membres du Directoire et détermine leur rémunération.

Outre les cas prévus à l'article 25 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et en tout état de cause, au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises, avec un taux de participation de 98%.

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

### **1.2.1 Missions de nomination et de rémunération**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De préparer la fixation de la rémunération globale des **mandataires sociaux** et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, la retraite complémentaire, etc...
- De procéder à l'examen des projets **d'attribution gratuite d'actions** au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.
- D'examiner les **candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance**, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle.
- De formuler toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

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

### **1.2.2 Missions d'Investissements – Arbitrages - Refinancement**

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

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

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

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

### **1.2.3 Décisions du Directoire soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société et répartition des tâches :**

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance), conformément à l'article 16 des statuts de la Société et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions du Directoire listées en Annexe 1 sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

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

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

## **1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance**

### **1.3.1 Les principes**

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, et notamment :

- le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF,
- Et surtout le Code de gouvernement d'entreprise Middlednext publié en décembre 2009 et mis à jour en septembre 2021 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites (le « **Code Middlednext** »).

Conformément aux articles L.225-68, L.22-10-20, L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, la Société se réfère au Code Middlednext comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise. Le Code Middlednext peut être consulté au siège de la Société ainsi que sur le site Internet de Middlednext ([www.middlednext.com](http://www.middlednext.com)).

Conformément aux recommandations préconisées par le Code Middlednext et aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a dressé le tableau suivant qui synthétise les différentes recommandations non appliquées et les raisons pour lesquelles elles ne le sont pas (« *comply or explain* ») :

#### **R5 – Formation des membres du Conseil**

L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance disposent des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. A cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.

#### **R13 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil**

Le Conseil de Surveillance estime que compte tenu du nombre réduit de membres de son Conseil (8), chacun des membres est fortement impliqué et peut s'exprimer et échanger librement sur le fonctionnement et la conduite des travaux menés par le Conseil. Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.

#### **R18 - Cumul contrat de travail et mandat social**

Le Président du Directoire est salarié de la Société. Sa rémunération est en adéquation avec les

fonctions exercées et avec les rémunérations des autres membres du Directoire. De plus, le Président du Directoire ne bénéficie d'aucun engagement pris en sa faveur en cas de prise, cessation ou changement de fonction.

### **1.3.2 Les comités permanents du Conseil de Surveillance**

En application de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance a décidé depuis 2019 d'instituer un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

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

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

(a) Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
- d'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la Société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an.
- de suivre la mise en œuvre de la stratégie ESG.

A la date du présent rapport, le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité est composé comme suit :



<b>Membres du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Date de Fin de mandat</b>
Mme Constance de PONCINS	Présidente	AG annuelle 2024
M. Hubert RODARIE	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat AASQUI	Membre	AG annuelle 2027

Lors de sa séance du 12 décembre 2023, le Conseil de Surveillance, sur proposition des membres du Comité, ont décidé de le renommer en Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité.

(b) Le Comité des Nominations et des Rémunérations

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

- de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire ;
- d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22-10-18 du Code de commerce) ;
- d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale, il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;
- de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

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

<b>Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Date de Fin de mandat</b>
Mme Florence SOULE de LAFONT	Présidente	AG annuelle 2025
M. Hubert RODARIE	Membre	AG annuelle 2025
Mme Najat AASQUI	Membre	AG annuelle 2027

### **1.3.3. Le règlement intérieur**

Le Conseil de Surveillance actualise annuellement le règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de ses membres. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2024 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 6 février 2024. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise susmentionnés et tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du pacte d'actionnaires conclu en 2019 entre les membres de la famille Le Lan et la société Predica.

### **1.3.4. Procédure visée aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce**

Conformément aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les « *conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales* » (au sens des conventions réglementées) remplissent bien ces conditions (les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation). Toutefois au cas particulier, la Société n'ayant conclu aucune convention répondant à cette qualification, une évaluation particulière à ce titre n'aurait pas d'objet.

## **2/ REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX**

### **2.1 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (7<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte)**

Conformément aux articles L.22-10-26 et R.22-10-18 du Code de commerce, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 (l'« **Assemblée Générale Mixte** ») d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (membres du Directoire et membres du Conseil de Surveillance).

Le Conseil de Surveillance estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car (i) elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et (ii) tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance (détermination de la rémunération des membres du Directoire, de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil de Surveillance). Le Comité des Nominations et des Rémunérations intervient à l'effet de formuler des recommandations au Conseil de Surveillance dans les domaines visés à la section 1.3.2 (b) du présent rapport.

#### **2.1.1 Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Directoire à raison de leur mandat**

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance. Les éléments de rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat sont présentés ci-après.

##### ***Rémunération fixe***

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée annuellement sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance en fonction des responsabilités exercées.

Pour mémoire, le Conseil de Surveillance du 8 février 2023, sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations, a autorisé une revalorisation de 5 % des rémunérations fixes annuelles des membres du Directoire, comme cela a été décidé pour l'ensemble du personnel à compter du 1er janvier 2023.

De la même façon, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, il a été appliqué une revalorisation générale des rémunérations fixes de l'ensemble du personnel, en ce inclus les membres du Directoire, de 3,5 %.

Pour 2024, les rémunérations des membres du Directoire sont donc les suivantes :

La rémunération annuelle fixe de M. Ronan LE LAN, Président du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 233.110 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 6 février 2024.

La rémunération annuelle fixe de M. Francis ALBERTINELLI, membre du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 226.044 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 6 février 2024.

La rémunération annuelle fixe de M. Frédéric LARROUMETS, membre du Directoire, s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 226.044 euros. Elle a été arrêtée par le Conseil de Surveillance le 6 février 2024.

### ***Rémunération variable annuelle***

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

### ***Rémunérations exceptionnelles***

Le Conseil de Surveillance peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Directoire de rémunérations exceptionnelles, liées à la réussite d'opérations particulières réalisées par la Société et sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations.

Il est précisé qu'aucune rémunération exceptionnelle n'a été attribuée au profit de l'un des membres du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### ***Autres avantages de toute nature***

Le Conseil de Surveillance peut accorder aux membres du Directoire le bénéfice d'un véhicule.

Pour rappel, le Conseil de Surveillance a décidé le 9 février 2022 la mise en place d'un plan 2022-2023-2024 d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés, incluant les membres du Directoire, et subordonné à la création de valeur réalisée sur la période concernée en fonction de 4 indicateurs :

- la marge promoteur générée au cours des trois exercices concernés sur les développements achevés et livrés, égale à la différence entre le prix de revient et la valeur vénale de chaque développement ;
- le gain ou la perte sur acquisition, calculée comme la différence entre la valeur vénale à dire d'experts de tout entrepôt acquis et son prix d'acquisition ;
- la croissance du résultat récurrent, à savoir le résultat net hors variation de juste valeur sur les immeubles de placement et de couverture de la dette (et hors résultat de cession) ;
- et la perte générée suite à toute vacance.

La quantité maximum d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan triennal au profit de l'ensemble des bénéficiaires a été fixé à 55.000 actions et sera définitivement arrêtée postérieurement à la clôture de l'exercice 2024. Une première quotité évaluée à 25% du montant total distribuable a été attribuée aux bénéficiaires en janvier 2023, une seconde quotité équivalente a été attribuée en janvier 2024 et le solde, calculé sur la base des indicateurs définis ci-dessus, sera attribué aux bénéficiaires en janvier 2025.

Dans le cadre de ce plan triennal, chaque membre du Directoire pourra se voir attribuer, sous réserve de l'atteinte maximale de l'ensemble des indicateurs mentionnés ci-avant, un nombre total d'actions représentant environ 450.000 euros.

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire (et chaque salarié bénéficiaire) d'être encore davantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme. Pour chaque membre du Directoire, le plan d'attribution gratuite d'actions susmentionné prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacune d'une durée d'un an. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale

d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Le 15 janvier 2024, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performance susmentionnés au titre de l'exercice 2023, a décidé d'attribuer un montant de 112.500 € en équivalent actions à chacun des 3 membres du Directoire, correspondant à 25 % de la somme maximum attribuable sur les 3 ans. Il est rappelé que conformément aux termes du plan, ces actions gratuites ne peuvent être acquises par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un an à compter de leur date d'attribution, soit à la date du 14 janvier 2025.

### ***Primes et accords d'intéressement collectifs***

Chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société le 7 juin 2021 et conclu pour une durée de trois exercices sociaux 2021, 2022 et 2023. Cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances, dont le montant maximum est égal à 2 mois de salaire du bénéficiaire et est fonction du niveau de la marge promoteur dégagée sur l'exercice concerné et du taux d'occupation des entrepôts.

Par ailleurs, chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'attribution d'une prime collective pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2024 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2024. Le montant de cette prime collective est identique pour l'ensemble des salariés et membres du Directoire.

### ***Durée des mandats et des contrats de travail***

La durée du mandat de chaque membre du Directoire est de deux ans. Chaque membre du Directoire dispose par ailleurs d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Chaque membre du Directoire peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires ou du Conseil de Surveillance). La révocation du mandat d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail qui peut intervenir dans les conditions (durée de préavis et causes) de droit commun.

Aucun membre du Directoire n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

### ***Autre***

Il est précisé qu'aucun membre du Directoire ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L.137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

### **2.1.2 Eléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat**

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation d'une somme globale fixe allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires et répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres (à l'exception du Président du Conseil qui n'est pas rémunéré à ce titre). Par ailleurs, M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe.

### ***Somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires***

Le Conseil de Surveillance détermine le montant à allouer à ses membres en fonction du montant global décidé par l'assemblée générale et au prorata de leur présence effective aux réunions du Conseil.

Le montant global fixe alloué au titre de l'exercice 2024 fait l'objet de la 13<sup>ème</sup> résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024. Le Comité des Nominations et Rémunérations du 28 novembre 2023 a proposé une augmentation de 5 % des montants alloués aux membres du Conseil de Surveillance qui n'ont pas varié

depuis plusieurs années. Nous vous proposons de fixer cette somme à 185.850 euros (contre 177.000 euros en 2023) au titre de l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit un montant supérieur de 8.850 € à celui décidé pour l'exercice 2023, étant précisé que le Conseil de Surveillance déterminera la répartition de ce montant entre ses membres sur les bases suivantes :

- une base de 3.150 € (3.000 € précédemment) par membre présent par réunion du Conseil de Surveillance (6 réunions envisagées), étant précisé que le Président du Conseil n'est pas rémunéré à ce titre ;
- une base de 2.625 € (2.500 € précédemment) par membre présent par réunion du Comité (3 réunions envisagées), étant précisé qu'une rémunération annuelle exceptionnelle de 3.150 € (3.000 € précédemment) est allouée en complément de la base de 2.625 € à chacune des Présidentes des deux Comités.

#### ***Rémunération fixe du Président du Conseil de Surveillance***

M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève à 96.000 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (montant inchangé). Cette rémunération peut être revue annuellement par le Conseil de Surveillance.

#### ***Rémunérations exceptionnelles***

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

#### ***Autres avantages de toute nature***

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule.

#### ***Durée des mandats et des contrats de travail***

Les membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement au 15 octobre 2019 ont été nommés pour six années, jusqu'à l'expiration de leur mandat en cours à cette date. Les membres du Conseil de surveillance nommés à compter du 15 octobre 2019 (inclus) sont nommés pour quatre années.

Chaque membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires).

Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior dispose d'un contrat de travail avec la Société dont le maintien a été décidé par le Conseil de Surveillance à compter de la nomination de ce dernier par l'Assemblée Générale du 24 mars 2022 en qualité de membre du Conseil de Surveillance. En outre, Monsieur Nicolas Le Lan, également membre du Conseil de Surveillance, a conclu avec la Société un contrat de travail devant prendre effet courant avril 2024. Dans ces deux cas, le Conseil de Surveillance a vérifié que ces contrats de travail correspondaient à des fonctions distinctes de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions de l'article L.225-85 du Code de Commerce.

Aucun autre membre du Conseil de Surveillance ne dispose d'un contrat de travail avec la Société et, à l'exception de Monsieur Hubert Rodarie, n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société<sup>3</sup>.

#### ***Autre***

Il est précisé en tant que de besoin qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de son mandat, ou postérieurement à celui-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L. 137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

---

<sup>3</sup> Voir paragraphe 1.1.4.

## **2.2 Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (8<sup>ème</sup> à 12<sup>ème</sup> résolutions)**

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34-I du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 21 mars 2024 doit statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.22-10-9 dudit Code. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2023.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, doivent également être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour le président du Conseil de Surveillance, le président du Directoire et les autres membres du Directoire.

En conséquence, les sous-sections ci-après présentent les informations requises au titre des dispositions législatives susmentionnées et précisent également pour chacune d'entre elles les résolutions concernées de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024.

### **2.2.1 Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à M. Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire (8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	225.225 €	Une rémunération fixe annuelle de 207.900 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois de 17.325 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2023 (1576 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	64.533 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (34.650 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (29.883€).

### **2.2.2 Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à M. Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire (8<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> résolutions)**

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
A. Rémunération fixe	218.400 €	La rémunération fixe annuelle de 201.600 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois de 16.800€
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée

Éléments de la rémunération		Montants	Présentation
différée			
D. Rémunération pluriannuelle	variabl	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles		NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan		NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance		112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2023 (1576 actions)
H. Jetons de présence		NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature		NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ		NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence		NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire		NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs		63.491 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (33.608 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (29.883 €).

### **2.2.3 Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à M. Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire (8<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> résolutions)**

Éléments de la rémunération		Montants	Présentation
A. Rémunération fixe		218.400 €	La rémunération fixe annuelle de 201.600 € et d'un 13 <sup>ème</sup> mois de 16.800€
B. Rémunération annuelle	variable	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération différée	variable	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération pluriannuelle	variabl	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles		NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan		NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance		112.500 €	Acompte de 25 % du Plan triennal versé au titre de l'exercice 2023 (1576 actions)
H. Jetons de présence		NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature		NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ		NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence		NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire		NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs		63.144 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (33.261 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (29.883 €)

### **2.2.4 Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à M. Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance (8<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> résolutions)**

Éléments de la rémunération		Montants	Présentation
A. Rémunération fixe		96.000 €	Monsieur Jean-Claude Le Lan, en qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle de 96.000 €.
B. Rémunération	variable	NA	Absence de rémunération variable annuelle

<b>Éléments de la rémunération</b>	<b>Montants</b>	<b>Présentation</b>
annuelle		
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif

### **2.2.5 Informations visées à l'article L.22-10-9 concernant la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance (8<sup>ème</sup> résolution)**

S'agissant de chacun des membres du Conseil de Surveillance autres que M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance (voir la section 2.2.5. ci-avant pour ce dernier), seule la rémunération globale allouée par l'assemblée générale des actionnaires en vertu des articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce est pertinente au titre des informations requises par l'article L.22-10-9 du même code. Le tableau ci-après détaille cette information au titre de l'exercice 2023 :

<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Montant de la rémunération visée aux articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce au titre de l'exercice 2023</b>
M. Hubert Rodarie	Vice-président	25.000 €
M. Nicolas Le Lan	Membre	15.000 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	Membre	15.000 €
M. François Régis de Causans	Membre indépendant	15.000 €
Mme Florence Soule de Lafont	Membre indépendant	17.500 €
Mme Constance de Poncins	Membre indépendant	25.500 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	Membre	25.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>138.000 €</b>



**2.2.6 Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (art. L.22-10-9 du Code de commerce) (8<sup>ème</sup> résolution)**

Il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux de la Société pour des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci.

**2.2.7 Informations visées à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire (8<sup>ème</sup> résolution)**

Conformément à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire et au titre de l'exercice 2023, les ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ces dirigeants et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux.

La rémunération des dirigeants retenue pour les besoins de ce tableau comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe et régimes collectifs) versés. S'agissant des salariés, la rémunération est calculée sur une base équivalent temps plein et comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe, rémunération variable et régimes collectifs) versés.

Mandataire social	Ratio (exercice 2023) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)	Ratio (exercice 2023) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	0,6	0,7
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,4	2,8
M. Francis Albertinelli, Membre du Directoire	2,4	2,7
M. Frédéric Larroumets, Membre du Directoire	2,4	2,7

**2.2.9 Informations visées à l'article L.22-10-9 du Code de commerce (8<sup>ème</sup> résolution)**

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés à la section 2.2.8 du présent rapport, au cours des exercices 2019 à 2023 :

	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires aux membres du Conseil de Surveillance (art. L.225-83 du Code de commerce) et répartie par le Conseil de Surveillance</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
M. Hubert Rodarie, Vice-président <sup>4</sup>	N/A	N/A	11.000 €	27.500 €	25.000 €
M. Nicolas Le Lan	18.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	15.000 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	N/A	N/A	N/A	9.000 €	15.000 €
M. François Régis de Causans	23.000 €	33.000 €	22.000 €	17.500 €	15.000 €
Mme Florence Soule de Lafont	20.500 €	25.500 €	22.500 €	25.500 €	17.500 €
Mme Constance de Poncins	N/A	11.500 €	22.500 €	25.500 €	25.500 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	N/A	N/A	27.000 €	27.000 €	25.000 €
<b>2. Rémunération du Président du conseil de Surveillance (art. L.225-81 et L.22-10-25 du Code de commerce)</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €
<b>3. Rémunération des membres du Directoire</b>					
M. Ronan Le Lan, Président					
– Rémunération fixe	160.008 €	160.000 €	214.500 €	214.500 €	225.225 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	605.854 €	112.500 €	112.500 €
– Régimes collectifs	35.789 €	39.219 €	62.129 €	50.490 €	64.533 €
M. Francis Albertinelli					
– Rémunération fixe	160.216 €	160.000 €	173.342 €	208.000 €	218.400 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	605.854	112.500 €	112.500 €
– Rémunération exceptionnelle	250.000 €	N/A	N/A	N/A	N/A
– Régimes collectifs	35.824 €	39.298 €	58.043 €	49.490 €	63.491 €
M. Frédéric Larroumet					
– Rémunération fixe	160.008 €	160.000 €	173.342 €	208.000 €	218.400 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	605.854 €	112.500 €	112.500 €
– Rémunération exceptionnelle	250.000 €	N/A	N/A	150.000 €	N/A
– Régimes collectifs	35.789 €	39.219 €	58.007 €	49.490 €	63.144 €
<b>4. Performances de la Société</b>					
Résultat net consolidé (M€)	215	279	676	95	- 266
Résultat net récurrent (M€)	71	103	112	120	126
ANR NRV EPRA /action (€)	61	73	103	105	91
<b>5. Rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société (fixe + variable + régime collectif) autres que dirigeants</b>					
Montant annuel	88.735 €	94.575 €	119.185 €	119.463 €	167.308 €
<b>6. Ratios RMO et RME</b>					

<sup>4</sup> Depuis l'assemblée générale du 25 mars 2021

	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Ratio RMO</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,1	1,0	0,8	0,8	0,6
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,2	2,1	2,3	2,2	2,4
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	5,0	2,1	1,9	2,1	2,4
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,2	2,1	1,9	3,3	2,4
<b>Ratio RME</b>					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,2	1,1	0,8	0,9	0,7
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,5	2,3	2,4	2,4	2,8
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	5,8	2,3	2	2,4	2,7
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,5	2,3	2	3,7	2,7

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que la rémunération de chaque mandataire social de la Société au titre de l'exercice 2023 telle que présentée dans le présent rapport respecte la politique de rémunération de la Société adoptée pour ledit exercice.

La contribution aux performances à long terme de la Société est assurée par la recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération. Tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

### **3/ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure en Annexe 2 de ce rapport.

En 2023, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

#### **Réunion du Directoire du 16 janvier 2023**

- décision de l'attribution définitive des Actions Gratuites du **Plan 2019-2020-2021** aux attributaires, constatation de l'augmentation de capital de la Société par incorporation au capital d'un montant nominal de 60 148 euros prélevé sur le poste « Primes d'émission » représentant 30 074 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros.  
décision en conséquence de porter le capital social de la Société à 45 962 728 euros,
- décision d'attribuer aux salariés présents un total de 12 686 actions sur la base d'un cours moyen de 76.51 € (T4 2022) conformément au **Plan 2022-2023-2024** d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés ; plan autorisé par l'assemblée générale du 24 mars 2022 dans sa 19ème résolution.

#### **Réunion du Directoire du 25 avril 2023 :**

- Constatation de l'augmentation du capital de la Société résultant de l'option ouverte aux actionnaires d'un paiement du dividende en actions qui s'élève à 196 666 €, correspondant à la création de 98 333 actions nouvelles de 2 € de valeur nominale chacune ;
- décision en conséquence de porter le capital social de la Société de 45 962 728 € à 46 159 394 €;

- décision d'inscrire le montant de la prime d'émission, soit 7 159 625,73 €, au compte spécial « prime d'émission » au passif de la Société.

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixées au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, visés à l'article L.22-10-11 du Code de commerce, sont exposés ci-après :

- (i) Structure du capital de la Société : Voir Section 3 du rapport de gestion
- (ii) Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote : Néant
- (iii) Participations directes ou indirectes dans le capital de la société : Voir Section 3 du rapport de gestion
- (iv) Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux : Néant
- (v) Mécanismes de contrôle prévus dans un système d'actionnariat du personnel : Néant
- (vi) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord entre actionnaires susceptible d'entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote. Il est toutefois précisé que les membres de la famille Le Lan sont liés (i) entre eux au titre d'un pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert et (ii) avec la société Predica au titre d'un pacte d'actionnaires non constitutif d'une action de concert (voir avis AMF n°219C1208 du 18 juillet 2019)
- (vii) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société : Il n'existe aucune règle spécifique relative à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société
- (viii) Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions : Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant en Annexe 2 ci-après
- (ix) Principaux accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société
- (x) Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants et salariés de la Société, s'ils démissionnent, sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant

Enfin, votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

Neuilly sur Seine, le 6 février 2024

Le Conseil de Surveillance

## ANNEXE 1

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance) et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions listées ci-après sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :

- à la majorité simple :
  - (i) la rémunération des membres du Directoire et des censeurs en ligne avec les pratiques de marché ;
  - (ii) l'approbation du montant du dividende et de sa forme de distribution (numéraire et actions) ;
  - (iii) toute opération de développement, d'investissement, d'acquisitions ou d'échange d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (iv) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros ;
  - (v) toute opération visée aux paragraphes (iii) et (iv) ci-dessus qui, sans dépasser unitairement 25 millions d'euros, aurait cependant pour effet (x) qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs ou (y) d'augmenter le ratio LTV à un taux de 65% ou plus ;
  - (vi) tout endettement (y compris par émission de titres de créance) dont le montant excède 25 millions d'euros ; et
  - (vii) toute constitution de sûretés pour garantir une ou plusieurs obligations d'Argan relatives à une opération dont le montant de la garantie excède 25 millions d'euros.
  
- à la majorité des deux tiers :
  - (i) l'approbation de tout budget annuel ainsi que de toute mise à jour significative et tout avenant significatif ;
  - (ii) tout projet de développement immobilier spéculatif (opération de promotion non commercialisée au démarrage de l'opération) sans limitation de montant ;
  - (iii) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 70 millions d'euros ;
  - (iv) toute opération de fusion, scission ou apport d'actifs ;
  - (v) toute action affectant l'éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC ;
  - (vi) toute conclusion d'un accord susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire et la Société ;

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

## ANNEXE 2

### TABLEAUX RECAPITULATIFS DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ET SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 MARS 2024

#### A) Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 24 mars 2022</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 24 mars 2022</b>
19 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	trente-huit (38) mois

#### B) Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023

<b>Résolution</b>	<b>Objet de la résolution</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 23 mars 2023</b>
	<b>Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2023</b>		
19 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	55.000.000 €	dix-huit (18) mois
	<b>Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2023</b>		
20 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
21 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription	25.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
22 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1 <sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	20.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois

23 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1 <sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
24 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission, sans droit préférentiel de souscription	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
25 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
26 <sup>ème</sup>	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social	10% du capital	vingt-six (26) mois
27 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois
28 <sup>ème</sup>	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50.000.000 € (nominal)	
29 <sup>ème</sup>	Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, réservée aux adhérents d'un PEE	1.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois

### C) Délégations soumises par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 21 mars 2024
	<b>Objet de la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2024</b>		
15 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	60.000.000 €	dix-huit (18) mois



<b>Résolution</b>	<b>Objet de la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2024</b>		
16 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	trente-huit (38) mois
17 <sup>ème</sup>	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

## ANNEXE 3

### **MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **A) Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée générale**

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale, s'y faire représenter ou voter à distance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris (soit le mardi 19 mars 2024, zéro heure, heure de Paris) par l'inscription en compte de leurs actions à leur nom, conformément aux conditions prévues à l'article R. 22-10-28 du code de commerce.

#### **B) Modes de participation à l'assemblée générale**

1. Les actionnaires désirant assister physiquement à l'assemblée générale pourront :

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au nominatif** :

- se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ;
- demander une carte d'admission :
  - soit auprès de **Uptevia** - Assemblées Générales - 90-110 esplanade du Général de Gaulle- 92931 PARIS LA DEFENSE Cedex,
  - soit en faisant sa demande en ligne **sur la plateforme sécurisée VOTACCESS** accessible via le site **Planetshares** dont l'adresse est la suivante : <https://planetshares.uptevia.pro.fr>

Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **pur** devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.

Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **administré** devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le 0 826 109 119 de France ou le +33 1 55 77 40 57 de l'étranger.

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission.

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au porteur** :

- demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressé ;
- si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail internet de cet intermédiaire avec ses codes d'accès habituels, il devra cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions ARGAN et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission

2. Les actionnaires n'assistant pas personnellement à l'assemblée générale et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au Président de l'assemblée générale ou à toute autre personne pourront :

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au nominatif** :

- soit renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, à l'adresse suivante : UpUptevia - Assemblées Générales - 90-110 esplanade du Général de Gaulle– 92931 PARIS LA DEFENSE Cedex.  
Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration devront être réceptionnés au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale, soit le lundi 18 mars 2024.
- soit transmettre ses instructions de vote, et désigner ou révoquer un mandataire par Internet avant l'assemblée générale, sur le site VOTACCESS, accessible via le site Planetshares dont l'adresse est la suivante : <https://planetshares.uptevia.pro.fr>

Le titulaire d'actions au nominatif **pur** devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.

Le titulaire d'actions au nominatif **administré** devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le 0 826 109 119 de France ou le +33 1 55 77 40 57 de l'étranger.

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire.

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au porteur** :

- demander le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration auprès de l'intermédiaire qui gère ses titres à compter de la date de convocation de l'assemblée générale. Ledit formulaire unique devra être accompagné d'une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire financier et adressé à : Uptevia - Assemblées Générales - 90-110 esplanade du Général de Gaulle– 92931 PARIS LA DEFENSE Cedex  
Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration devront être reçus par l'émetteur ou le service Assemblées Générales de Uptevia, au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée générale, soit le lundi 18 mars 2024.
- Si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire n'est pas connecté au site VOTACCESS, conformément aux dispositions de l'article R.225-79 du code de commerce la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse : [Paris\\_France\\_CTS\\_mandats@uptevia.pro.fr](mailto:Paris_France_CTS_mandats@uptevia.pro.fr)

Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de l'émetteur concerné, date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et si possible l'adresse du mandataire

- l'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire financier qui assure la gestion de son compte titre d'envoyer une confirmation écrite à Uptevia - Assemblées Générales - 90-110 esplanade du Général de Gaulle– 92931 PARIS LA DEFENSE Cedex.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte.

Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'assemblée, soit le mercredi 20 mars 2024, à 15h00 (heure de Paris). Aucun mandat ne sera accepté le jour de l'Assemblée Générale

Le site VOTACCESS sera ouvert à compter du lundi 4 mars 2024. La possibilité de voter par Internet avant l'Assemblée Générale prendra fin la veille de la réunion, soit le mercredi 20 mars 2024, à 15 heures, heure de Paris. Toutefois, afin d'éviter tout engorgement éventuel du site VOTACCESS, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'assemblée pour voter.

### **C) Demande d'inscription de projets de résolution ou de points par les actionnaires et questions écrites**

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article R.225-71 du Code de commerce doivent être reçues au siège social de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine ou par email à l'adresse suivante [actionnaire@argan.fr](mailto:actionnaire@argan.fr), dans un délai de 25 jours (calendaires) avant la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article R.225-73 du Code de Commerce. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Chaque demande doit être accompagnée, selon le cas, du texte des projets de résolution proposés, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. En outre, l'examen par l'assemblée générale des projets de résolutions et des points déposés par les actionnaires est subordonné au maintien de l'inscription en compte des titres des auteurs au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

Conformément à l'article R.225-84 du Code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Directoire, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix.

Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine ou par email à l'adresse suivante [actionnaire@argan.fr](mailto:actionnaire@argan.fr).

Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale.

### **D) Droit de communication des actionnaires**

Tous les documents et informations prévues à l'article R.22-10-23 du Code de commerce peuvent être consultés sur le site de la société [www.argan.fr](http://www.argan.fr), à compter du vingt et unième jour précédant l'assemblée générale.

Le Directoire

**Demande d'envoi de documents et renseignements légaux visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce**

Je soussigné(e),

Mme, Mlle, M., MM : .....  
Nom (ou dénomination sociale)

Prénom : .....

Adresse : .....  
.....

Propriétaire de .....actions nominatives de la **société ARGAN**

Propriétaire de .....actions au porteur de la **société ARGAN**  
(joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier)

souhaite recevoir à l'adresse ci-dessus les documents ou renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce concernant l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024, à l'exception de ceux qui étaient annexés à la formule unique de procuration et de vote par correspondance.

Fait à....., le .....2024

Signature

NOTA : Conformément à l'article R. 225-88, alinéa 3, du Code de commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent obtenir de la Société, par une demande unique, l'envoi des documents et renseignements précités à l'occasion de chacun des assemblées ultérieures d'actionnaires.

**Cette demande est à retourner à Uptevia - Assemblées Générales - 90-110 esplanade du Général de Gaulle- 92931 PARIS LA DEFENSE Cedex**