



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.

## **1. 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.

## **2. 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 ;
- **Bruguières (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	100,00%	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 \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/legislation/collections/law_collection_en.htm?uri=CELEX:32002R1606:FR-20230101)

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 €.

### **3. 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 €

## 4. 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 :

<b>Indicateurs clés</b>	<b>Objectifs fin 2024</b>	<b>Évolution vs fin 2023</b>
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.

## 5. 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.

## **6. 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€	

<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	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€	
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 :

<b>2023</b>	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

2023	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Septembre	19 781	13 977
Octobre	26 957	28 388
Novembre	26 320	34 379
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 :

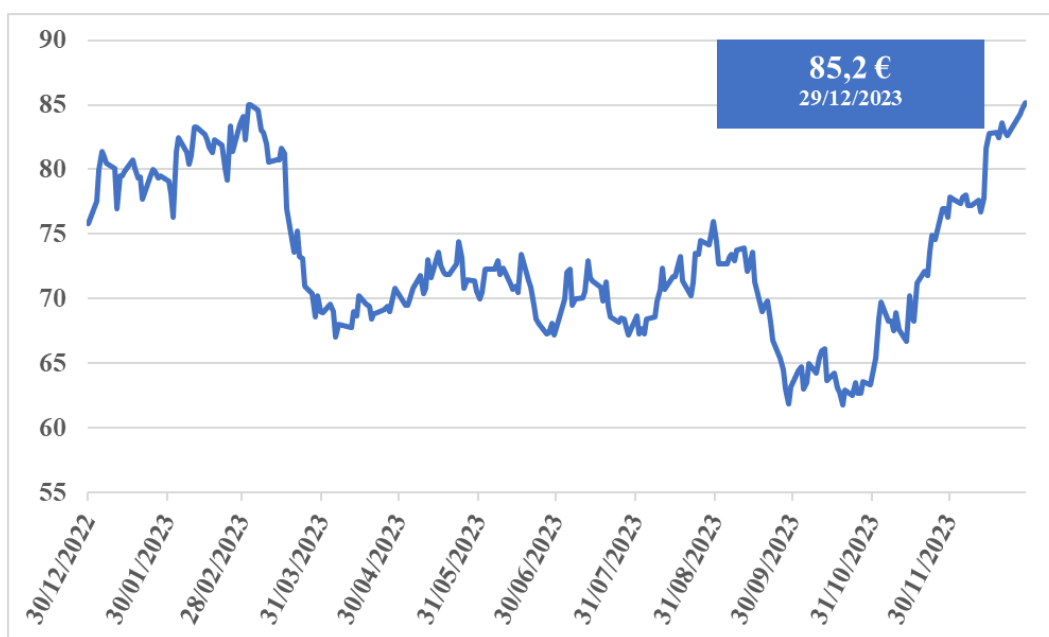
- 10 880 titres
- 1 331 303,94 €

#### 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 (€)





## **7. 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 bénéficiaires exonérés de la SIIC.  
Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujéti au barème de l’impôt sur le revenu, sans application de l’abattement de 40% précité, qu’en cas d’option en ce sens de certains actionnaires formulée au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.
- est constitutive d’un remboursement d’apport à hauteur de 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<sup>o</sup> du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(\*\*\*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 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<sup>o</sup> du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

## **8. 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 BREAM 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 collecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2020 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de 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.**

## **9. 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 \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2002/1606/oj)). 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.

## **10. 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'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Au 31 décembre 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.

### **3.7.2.3. Risques de liquidité**

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement, 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%), Eural (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 restants 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. Quoi qu'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 le GRESB 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 Middelnext 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.

## **11. 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.

## 12. 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 :

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

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

Le 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