



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 32.755.266 euros
Siège social : 21 Rue Beffroy 92 200 Neuilly sur seine
RCS Nanterre B 393 430 608

**Rapport de gestion du Directoire sur les opérations
de l'exercice clos le 31 décembre 2018
à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et de l'article L225-100 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

RAPPORT DE GESTION – GROUPE ARGAN

1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

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

Le portefeuille immobilier de la Société, constitué des actifs construits et des réserves foncières, est valorisé à **1.390 M€** hors droits (**1.470 M€** droits compris) au 31 décembre 2018.

Il comprend :

- Le patrimoine construit (hors développements en cours), d'une surface totale de **1.630.000 m²**, pour une valeur expertisée de **1.385 M€** hors droits (**1.465 M€** droits compris),
- Des réserves foncières, valorisées à **5 M€** hors droits.

Son parc est composé de 58 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A (49 plateformes logistiques et 9 messageries** au 31 décembre 2018), de moyenne d'âge pondérée égale à **9 ans**, implantées en France, principalement sur l'axe vertical Lille, Paris, Lyon, Marseille.

La répartition principale des surfaces est la suivante :

- Région Ile de France : 62%
- Région Rhône-Alpes / Bourgogne : 14%
- Région Nord : 8%
- Région Centre / Orléanais : 2%

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.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2018 s'élève à **719 M€**, sur la base d'un cours de bourse de 43,90 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour trois filiales, les sociétés IMMOCBI SARL, AVILOG SCI (consolidée par intégration globale) et NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Régime SIIC :

La société ARGAN et sa filiale IMMOCBI sont placées sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Les montants des exit tax relatifs à la société ARGAN et à sa filiale IMMOCBI ont été réglés intégralement.

1.2 Compte rendu d'activité

Les nouvelles mises en location de l'année 2018 représentent un investissement de **116 M€**, générant **7,5 M€** de revenus locatifs, soit une rentabilité de **6,5%** sur une durée ferme moyenne des baux de **10,2 ans** et représentant un total d'environ **120.000 m²**.

Il s'y ajoute l'acquisition pour **20 M€** d'un actif en cours de restructuration.

Dans le détail, les investissements se décomposent selon :

- En janvier, acquisition d'une plateforme neuve de **17 500 m²**, **située à Strasbourg (67), louée pour 10 ans fermes à BMW** ;
- En janvier, livraison de l'extension de **3 000 m²** de la plateforme **située à Cergy (95), louée à Auchan**, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m² ;
- En mars, acquisition d'une plateforme de **20 000 m²** **située à Wissous (91)**, qui fait l'objet d'une restructuration lourde avec l'objectif de la rendre disponible à la location à compter d'avril 2019 ;
- En juin, acquisition d'une plateforme neuve de **54 000 m²** **située à Wissous (91), louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix** ;
- En août, livraison de deux cellules pour un total de **12 500 m²** **loués pour une durée ferme de 6 ans**, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de **Trappes (78)**. Une première cellule est louée à **Culligan**, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux **Transports Legendre** ;
- En octobre, livraison d'une plateforme de **13 000 m²** **à Meung-sur-Loire (45)**, louée à **Animalis**, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France ;
- En octobre, livraison de la **première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas près de Bordeaux (33)**, d'une surface de **20 000 m²**, **et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans**.

En parallèle, ARGAN a **cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m²**.

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

- Année 2018 : **85,4 M€ de revenus nets locatifs**
- Année 2017 : 75,6 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de **13 %** de l'année 2018 par rapport à l'année 2017.

Le taux d'occupation du patrimoine atteint les 100% au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, la dette financière brute relative au patrimoine valorisé à 1.390 M€ (hors dette liée aux développements en cours) représente un montant total de **645 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **155 M€**, soit **une dette totale brute de 800 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **21 M€**, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) s'élève à **56 %**.

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

- **27 %** en taux fixe, soit 213 M€ au taux moyen de 2,80 %
- **8 %** en taux variable, soit 65 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,59 %
- **65 %** en taux variable couvert, soit 522 M€ au taux moyen de 1,58%

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,32% en moyenne sur l'année 2018, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **1,90%** au 31 décembre 2018, à comparer à 2,20% au 31 décembre 2017, avec un Euribor 3 mois moyen de - 0,33%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- 2,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 16,5 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 42,5 M€ : Swap de taux fixe à 1,010% jusqu'au 10/06/30
- 40,2 M€ : Tunnel - 0,50% / + 0,93% jusqu'au 10/12/20
- 7,0 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 9,4 M€ : Tunnel - 0,55% / + 1,75% jusqu'au 10/07/23
- 2,9 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23
- 4,4 M€ : Tunnel - 0,26% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,3 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 13,8 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,0 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 15,8 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 22,9 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 3,9 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 7,6 M€ : Tunnel - 0,01% / + 1,4% jusqu'au 10/04/24
- 7,0 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 11,4 M€ : Tunnel + 0,12% / + 2% jusqu'au 10/10/24
- 9,0 M€ : Tunnel - 0,0125% / + 1,5% jusqu'au 10/10/24
- 25,4 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 10/01/25

La Société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 124,8 M€ : Tunnel -0,65% / +1,5% jusqu'au 10/10/23
- 143,7 M€ : Tunnel -0,50% / +1,5% jusqu'au 10/10/23

1.3 Activités en matière de recherche et développement

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

1.4 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2018

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2019.

1.5 Evolution prévisible de la situation

Pour 2019, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs de l'ordre de + 6% à hauteur de 90,5 M€.

2/ COMPTES CONSOLIDES

2.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2018 est le suivant :

| Forme | Sociétés | N° SIREN | % d'intérêt et de contrôle au 31.12.2018 | % d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017 |
|-------|----------|-------------|--|--|
| SA | ARGAN | 393 430 608 | 100,00% | 100,00% |
| SARL | IMMO CBI | 498 135 920 | 100,00% | 100,00% |
| SCCV | NANTOUR | 822 451 340 | 49,90% | 49,90% |
| SCI | AVILOG | 841 242 274 | 51,00% | |

Les sociétés 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 IMMO CBI, NANTOUR et AVILOG forment le groupe Argan (le « Groupe »).

2.2 Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2019.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2018 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2018, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients (publié le 28 mai 2014),
- Amendements à IFRS 15 : Clarifications apportées à la norme IFRS 15- Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016),
- IFRS 9 : Instruments financiers (publié le 24 juillet 2014),
- Amendements à IFRS 4 : Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (publié le 12 septembre 2016),
- Modifications d'IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé en actions (publié le 20 juin 2016),
- IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement (publié le 8 décembre 2016),

- Interprétation IFRIC 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée (publié le 8 décembre 2016),
- Annual improvements (cycle 2014-2016) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 (publié le 8 décembre 2016).

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 2018 :

- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016),
- Modification d'IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (publié le 12 octobre 2017).

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

Compte de résultat consolidé simplifié :

| (en k€) Comptes consolidés, normes IFRS | Du 01/01/18 au 31/12/18 | Du 01/01/17 au 31/12/17 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Revenus locatifs | 85.390 | 75.644 |
| Résultat opérationnel courant | 77.900 | 68.936 |
| Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs | 161.005 | 112.816 |
| Coût de l'endettement financier net | - 21.291 | - 21.053 |
| Résultat avant impôts et autres charges financières | 139.714 | 91.763 |
| Résultat net, part du groupe | 144.525 | 91.682 |
| Nombre d'actions au 31 décembre | 16.377.633 | 16.164.156 |
| Résultat net dilué part du groupe / action | 8,86 € | 6,21 € |
| Résultat net récurrent | 58.700 | 49.900 |

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 85,4 M€ au cours de l'année 2018, en hausse de 13% par rapport à l'année précédente.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 77,9 M€ au 31 décembre 2018, en augmentation de 13% par rapport à l'année précédente (68,9 M€).
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 161 M€, après une variation de juste valeur positive sur les immeubles de placement de 81,2 M€ et un résultat des cessions de 1,9 M€. Il est en hausse de 43% du fait de l'importante augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.
- Le résultat net part du groupe est de 144,5 M€, après déduction de 21,3 M€ du coût de l'endettement financier net et prise en compte de 7,8 M€ de quote-part de résultat des entreprises associées, de -1,7 M€ de charge d'impôt associée et de -1,3 M€ d'autres charges financières. Il est en augmentation de 58%.
- Le résultat net par action s'établit ainsi à 8,86 € à comparer à 6,21 € pour l'exercice 2017.
- Le résultat net récurrent, se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions, s'élève à 58,7 M€, en augmentation de 18% par rapport à l'année précédente.

Etat des produits et charges comptabilisés :

| (en k€) | Du 01/01/18 au 31/12/18 | Du 01/01/17 au 31/12/17 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Résultat de la période | 144.525 | 91.682 |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 880 | 4.794 |
| Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 145.405 | 96.477 |

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 880 k€ (contre un gain de 4.794 k€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

Bilan consolidé simplifié :

| (en k€) | Au 31/12/18 | Au 31/12/17 |
|--|------------------|------------------|
| Actifs non courants | 1.472.904 | 1.284.566 |
| Actifs courants | 59.642 | 136.948 |
| Actifs destinés à être cédés | - | - |
| Total Actif | 1.532.546 | 1.421.513 |
| Capitaux propres | 653.477 | 517.683 |
| Passifs non courants | 756.934 | 740.628 |
| Passifs courants | 122.135 | 163.203 |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | - | - |
| Total Passif | 1.532.546 | 1.421.513 |

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 1.472,9 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 1.385,6 M€, les immobilisations en cours pour 66,4 M€, les immobilisations corporelles pour 12,2 M€, les participations entreprises associées pour 5,2 M€, les instruments financiers dérivés pour 0,3 M€ et les autres actifs non courants pour 3,2 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 6,35 % hors droits (soit 6 % droits compris) au 31 décembre 2018, en baisse par rapport au 31 décembre 2017 (6,85 % hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 59,6 M€, et comprennent la trésorerie pour 25,7 M€, les créances clients pour 17,3 M€ et les autres actifs courants pour 16,6 M€.
- Il n'y a pas d'actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2018.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élèvent à 653,5 M€ et sont en hausse de 135,8 M€ par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 144,5 M€,

- La distribution de dividendes en numéraire pour – 9,5 M€,
 - L’impact des acquisitions / cessions d’actions détenues en propre pour - 0,1 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 0,9 M€.
- Les passifs non courants s’élèvent à 756,9 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 748,2 M€, dépôts de garantie pour 6,9 M€ et instruments financiers dérivés pour 1,8 M€.
- Les passifs courants s’élèvent à 122,1 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 53,3 M€, dettes d’impôt pour 1,1 M€, dettes sur immobilisations pour 20,6 M€, provisions pour 0,5 M€ et autres passifs pour 46,6 M€.
- Il n’y a pas de passifs classés comme détenus en vue de la vente.

Calcul de l’Actif Net Réévalué (ANR) triple net EPRA au 31 décembre 2018 (Régime SIIC) :

L’Actif net Réévalué au 31 décembre 2018 correspond aux capitaux propres consolidés, la Société ayant choisi d’intégrer ses immeubles de placement à leur juste valeur.

L’ANR de reconstitution est calculé droits de mutation inclus.

L’ANR de liquidation est calculé hors droits de mutation.

| (en M€) | au 31/12/18 | au 31/12/17 | au 31/12/16 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres consolidés | 653,5 | 517,7 | 386,2 |
| Impôts différés passifs | 0 | 0 | 0 |
| Exit tax et impôt sur PV cession, statut SIIC | 0 | 0 | 0 |
| ANR de Liquidation statut SIIC | 653,5 | 517,7 | 386,2 |
| Droits d’enregistrement | 79,4 | 68,3 | 48,4 |
| ANR de Reconstitution statut SIIC | 732,9 | 586,0 | 434,6 |

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d’actions | 16.377.633 | 16.164.156 | 14.478.949 |
| ANR de Liquidation statut SIIC / action | 39,9 € | 32,0 € | 26,7 € |
| ANR de Reconstitution statut SIIC /action | 44,8 € | 36,2 € | 30,0 € |

L’ANR de liquidation par action au 31 décembre 2018 s’élève donc à 39,9 € contre 32 € au 31 décembre 2017, soit une hausse de 25 %.

Cette hausse de 7,9 € est liée à :

- Le résultat net (hors variation de juste valeur) : + 3,9 €
- La variation de valeur du patrimoine : + 5,0 €
- Le résultat de cessions : + 0,1 €
- La réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €
- Le versement du dividende en numéraire : - 0,6 €
- L’impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l’option pour le paiement du dividende en action: - 0,4 €

2.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, les honoraires des commissaires aux comptes non liés à la certification des comptes se sont élevés à 3 k€, détaillés comme suit :

| En k€ | Mazars | Exponens |
|---|---------------|-----------------|
| Travaux relatifs aux attestations covenants | 1,5 | 1,5 |
| Total | 1,5 | 1,5 |

RAPPORT DE GESTION - ARGAN SA

1/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

Au cours de cet exercice annuel clos le 31 décembre 2018, la société ARGAN a investi 136 M€ en développement et acquisitions, soit un rythme légèrement moins élevé que celui des exercices écoulés. Ces investissements contribueront par l'effet année pleine à la croissance des loyers en 2019. En parallèle, la société a cédé en juin 2018 un portefeuille de 6 plateformes logistiques.

En attendant, sur l'exercice 2018, la somme des loyers consolidés en IFRS perçus par la Société et ses filiales augmente de 13% pour atteindre 85,4 M€ en 2018 (contre 75,6 M€ en 2017).

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.

1.2 Evènements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2018

La Société a poursuivi son programme de construction en ce début d'année 2019.

1.3 Evolution prévisible de la situation

Sur la base du périmètre détenu au 1^{er} Janvier 2019 et des prévisions de développements et d'arbitrage d'actifs, **ARGAN anticipe une hausse de ses loyers consolidés de l'ordre de +6% pour atteindre 90,5 M€ en 2019.**

1.4 Activités en matière de recherche et développement

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

2/ INFORMATIONS FINANCIERES

2.1 Filiales et participations

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris une participation de 51% dans la filiale AVILOG SCI.

2.2 Sociétés contrôlées

La liste des sociétés contrôlées au 31 décembre 2018 au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce est présentée ci-dessous :

| Forme | Sociétés | N° SIREN | % d'intérêt et de contrôle au 31.12.2018 | % d'intérêt et de contrôle au 31.12.2017 |
|-------|----------|-------------|--|--|
| SARL | IMMO CBI | 498 135 920 | 100,00% | 100,00% |
| SCCV | NANTOUR | 822 451 340 | 49,90 % | 49,90 % |
| SCI | AVILOG | 841 242 274 | 51,00% | |

Informations sur les participations croisées

Néant

2.3 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation 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 2018 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 01/01/18 au 31/12/18 | Du 01/01/17 au 31/12/17 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Chiffre d'affaires net | 104.942 | 92.434 |
| Résultat d'exploitation | 14.930 | 7.137 |
| Quote-part de résultat sur opérations faites en commun | 2.661 | - |
| Résultat financier | - 15.447 | - 8.054 |
| Résultat exceptionnel | 20.951 | 8.368 |
| Impôts | 1.693 | 705 |
| Résultat net | 21.402 | 6.746 |

- Le chiffre d'affaires net comprend les loyers pour 85 M€, des produits d'activités annexes pour 0,3 M€, ainsi que des autres prestations pour 19,6 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, taxe bureaux, assurance, charges locatives et redevance d'occupation de terrain).
- Le résultat d'exploitation s'établit à 14,9 M€, contre 7,1 M€ l'année précédente.
- La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'élève à 2,7 M€
- Le résultat financier s'élève à -15,4 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 6 M€ et les intérêts sur l'émission obligataire pour - 8,1 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 2,0 M€, les produits de placement pour 0,2 M€ et les rémunérations avance preneur pour 0,5 M€
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires et dotations aux provisions pour risques et charges.
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 21,4 M€.

Bilan social simplifié :

| (en k€) | Au 31/12/18 | Au 31/12/17 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Actif immobilisé | 718.157 | 589.220 |
| Actif circulant | 61.934 | 139.431 |
| Frais d'émission d'emprunts | 2.362 | 2.513 |
| Total Actif | 782.453 | 731.164 |
| Capitaux propres | 112.500 | 99.689 |
| Provision pour charges | 527 | 0 |
| Dettes | 669.426 | 631.475 |
| Total Passif | 782.453 | 731.164 |

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 577 M€ et des en-cours de constructions pour 41,2 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,7 M€ et incorporelles pour 21,6 M€, des immobilisations financières constituées des titres de participations dans les filiales du Groupe pour 35 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 40 M€ et d'autres immobilisations financières pour 2,6 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 25,8 M€, placée pour partie en valeurs mobilières de placement, ainsi que de créances clients pour 17,5 M€, d'autres créances pour 17,7 M€, des avances et acomptes versés pour 0,1 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,9 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, notamment dans le cadre des émissions obligataires, 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 32,8 M€, prime d'émission pour 52,7 M€, réserve légale pour 3,3 M€, résultat de l'exercice pour 21,4 M€, subventions d'investissements pour 0,2 M€ et amortissements dérogatoires pour 2,1 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 385 M€, des emprunts obligataires pour 155 M€, des dettes financières rattachées aux participations dans la filiale du Groupe pour 58,6 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 6,9 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 4,7 M€, des dettes fiscales et sociales pour 4,9 M€, des dettes sur immobilisations pour 20,5 M€, des autres dettes pour 7,9 M€ et des produits constatés d'avance pour 25,9 M€.

2.4 Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article. R225-102 du Code de commerce)

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2018

| NATURE DES INDICATIONS | EX. 31/12/2018 | EX. 31/12/2017 | EX. 31/12/2016 | EX. 31/12/2015 | EX. 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Capital en fin d'exercice | | | | | |
| Capital social..... | 32 755 266 | 32 328 312 | 28 957 898 | 28 397 756 | 28 324 256 |
| Nombre d'actions ordinaires existantes..... | 16 377 633 | 16 164 156 | 14 478 949 | 14 198 878 | 14 162 128 |
| 2. Opérations et résultats de l'exercice | | | | | |
| Chiffre d'affaires net Hors taxes..... | 104 941 799 | 92 433 740 | 81 694 109 | 76 270 837 | 73 326 916 |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions..... | 47 749 002 | 24 791 622 | 19 431 602 | 11 567 416 | 10 358 690 |
| Impôts sur les bénéfices..... | 1 693 597 | 704 568 | 0 | 0 | 315 455 |
| 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..... | 21 401 908 | 6 745 860 | 5 960 484 | -275 947 | 445 649 |
| Résultat distribué | *22 109 805 | 16 505 535 | 13 328 096 | 12 501 590 | 12 066 218 |
| 3. Résultat par action | | | | | |
| Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions..... | 2,81 | 1,49 | 1,34 | 0,81 | 0,71 |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions..... | 1,31 | 0,42 | 0,41 | -0,02 | 0,03 |
| Dividende attribué à chaque action..... | 1,35 | 1,02 | 0,92 | 0,88 | 0,85 |
| 4. Personnel | | | | | |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice..... | 22 | 19 | 17 | 16 | 14 |
| Montant de la masse salariale de l'exercice..... | 2 780 493 | 2 089 243 | 1 587 125 | 1 435 100 | 1 279 231 |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)..... | 1 209 288 | 898 022 | 807 362 | 668 957 | 590 033 |

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

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

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseur au 31 décembre 2018 est la suivante :

| | Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | |
|---|---|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranche de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombres de factures concernées | | | | | | | | | | | | 5 |
| Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC) | | | | | | | 3 k€ | 8 k€ | | 110 k€ | | |
| 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) | | | | | | | | | | | | 0,12% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | 12 | | | | | | 3 |
| Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC) | | | | | | 1 197 k€ | | | | | | 47 k€ |

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

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 49.180 €.

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

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

2.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, les honoraires des commissaires aux comptes non liés à la certification des comptes se sont élevés à 3 K€, détaillés comme suit :

| En K€ | Mazars | Exponens |
|---|------------|------------|
| Travaux relatifs aux attestations covenants | 1,5 | 1,5 |
| Total | 1,5 | 1,5 |

3/ INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève ainsi à 16.377.633 au 31 décembre 2018.

| Principaux actionnaires | 31-déc.-18 | | | 31-déc.-17 | | |
|---|-------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| | Nombre de titres | % capital | % droits de vote | Nombre de titres | % capital | % droits de vote |
| Famille LE LAN (de concert) dont : | 8 812 133 | 53,81% | 53,82% | 8 716 228 | 53,92% | 53,93% |
| Jean-Claude LE LAN | 3 496 732 | 21,35% | 21,36% | 3 496 732 | 21,63% | 21,63% |
| KERLAN SAS (*) | 1 418 447 | 8,66% | 8,66% | 1 191 818 | 7,37% | 7,37% |
| Jean-Claude LE LAN Junior | 814 235 | 4,97% | 4,97% | 825 139 | 5,10% | 5,11% |
| Nicolas LE LAN | 815 604 | 4,98% | 4,98% | 898 724 | 5,56% | 5,56% |
| Charline LE LAN | 815 602 | 4,98% | 4,98% | 917 222 | 5,67% | 5,67% |
| Ronan Le lan | 758 695 | 4,63% | 4,63% | 735 784 | 4,55% | 4,55% |
| Véronique LE LAN CHAUMET | 626 771 | 3,83% | 3,83% | 584 762 | 3,62% | 3,62% |
| Karine LE LAN | 66 047 | 0,40% | 0,40% | 66 047 | 0,41% | 0,41% |
| Public | 7 561 290 | 46,17% | 46,18% | 7 446 609 | 46,07% | 46,07% |
| Actions auto-détenues (**) | 4 210 | 0,03% | 0,00% | 1 319 | 0,01% | 0,00% |
| TOTAL | 16 377 633 | 100,00% | 100,00% | 16 164 156 | 100,00% | 100,00% |

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

(**) au titre du contrat de liquidités.

3.1 Actionnariat salarié

➤ Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2018 (article L 225-102 du Code de commerce)

La Société n'ayant pas mis en place de plan d'épargne entreprise ni de fonds commun de placement d'entreprise, la proportion du capital détenue au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 1.692.759 actions sur un total de 16.377.633, soit 10,34 % au 31 décembre 2018 (dont 1.572.930 actions, soit 9,60 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

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

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société.

- **Plan d'attribution gratuite d'actions 2013 / 2014 / 2015** (articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce)

Par décision en date du 19 Janvier 2018, le Directoire faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale de la Société en date du 23 Mars 2017 (15ème résolution), a acté la création de 19.595 actions nouvelles, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions lié à l'exercice 2015. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimales d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

- **Plan d'attribution gratuite d'actions 2016 / 2017 / 2018** (articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 Mars 2016 (13ème résolution) a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social à la date d'attribution par le Directoire, soit 289 579 actions. Cette autorisation a été consentie au Directoire pour une durée de trente-huit (38) mois.

Le 20 juillet 2016, 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 2016, 2017 et 2018.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Le principe s'articule autour de deux niveaux d'attribution :

- Un premier niveau commun à tout le personnel concerné (soit les 4 membres du Directoire), est fonction du niveau atteint par l'ANR, et représente 50% du potentiel d'attribution.
- Un second niveau est personnalisé et prend en compte des critères de performances attachés à chaque fonction concernée, notamment le rendement locatif des développements, les coûts de financement et le taux d'occupation du patrimoine.

Pour l'ensemble des trois exercices 2016, 2017 et 2018, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 44.000 actions.

Le 15 janvier 2019, le Directoire, après avoir analysé le respect des critères de performances relatifs aux résultats des exercices 2016, 2017 et 2018, a décidé d'attribuer une quantité totale de 41.968 actions à l'ensemble des collaborateurs concernés. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimales d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

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

3.2 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2018 ont été les suivantes :

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

- 198.740 actions achetées par personne morale contrôlée par M. Jean Claude Le Lan
- 14.000 actions vendues par M. Jean Claude Le Lan junior
- 83.120 actions vendues par M. Nicolas Le Lan
- 101.620 actions vendues par une personne physique liée à M. Jean Claude Le Lan

➤ Dans le cadre du paiement du dividende en actions :

- 1.114 actions reçues par M. Francis Albertinelli
- 1.050 actions reçues par M. Frédéric Larroumets
- 467 actions reçues par M. Jean Claude Le Lan junior
- 17.774 actions reçues par M. Ronan Le Lan

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

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

La Société a signé en date du 1^{er} janvier 2018 un contrat de liquidité avec Invest Securities dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

| Contrat de Liquidité 2018 | <u>Nombre de titres achetés</u> | <u>Nombre de titres vendus</u> |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Janvier | 1.154 | 791 |
| Février | 603 | 551 |
| Mars | 578 | 308 |
| Avril | 85 | 456 |
| Mai | 406 | 306 |
| Juin | 251 | 435 |
| Juillet | 1.517 | 986 |
| Aout | 160 | 410 |
| Septembre | 162 | 112 |
| Octobre | 2.574 | 783 |
| Novembre | 494 | 160 |
| Décembre | 367 | 162 |
| Total | 8.351 | 5.460 |

A la date du 1^{er} janvier 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 1.319 titres
- 192.740,88 €

A la date du 31 décembre 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

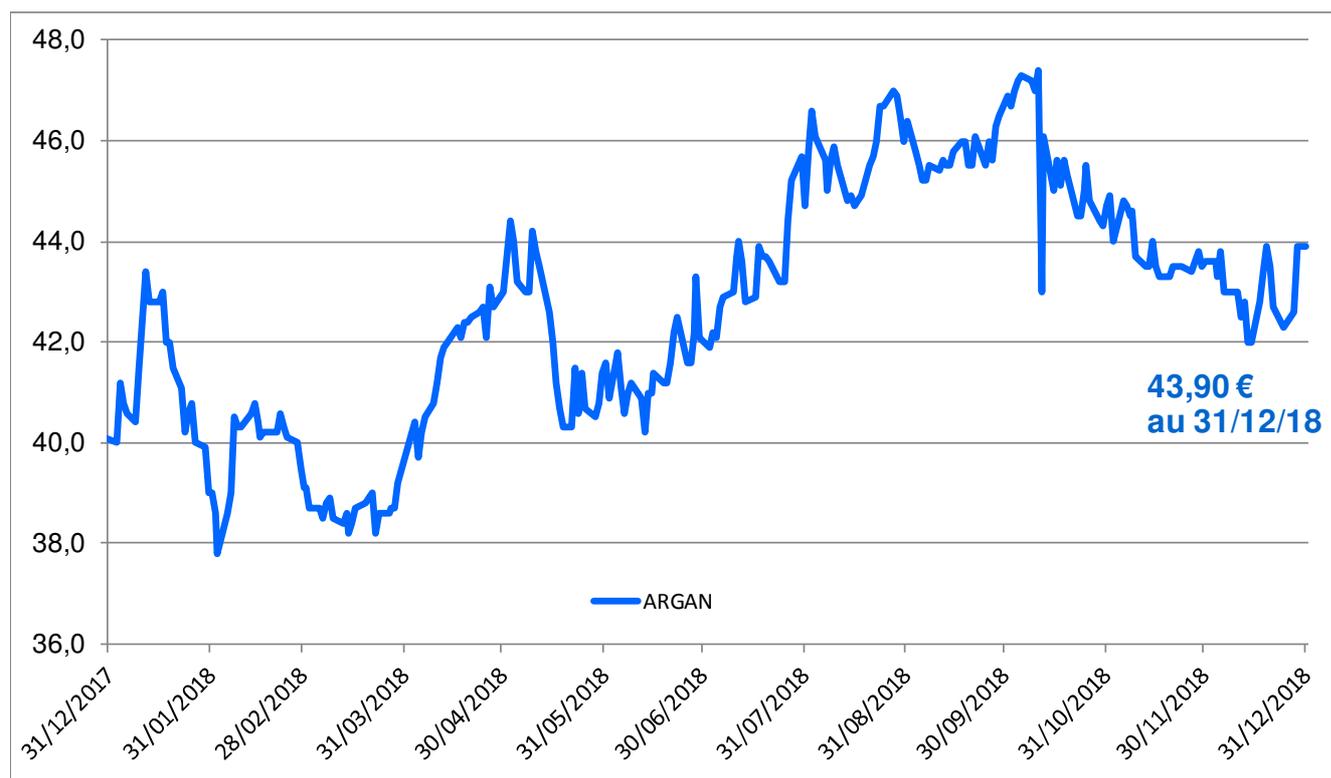
- 4.210 titres
- 73.920,53 €

3.4 Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 22 Mars 2018 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 6.970.644 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 27 Avril 2018 a représenté un total de 193.882 actions.

3.5 Evolution du cours de bourse (€)



4/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

4.1 Proposition d'affectation du Résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 de la façon suivante :

| | | |
|---|-----------------|--|
| - A la distribution d'un dividende pour | 21.401.908,13 € | |
| Total : | 21.401.908,13 € | |

Puis nous vous proposons de prélever, sur le compte "Primes d'émission", la somme de 706.005,34 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Primes d'émission" s'élevant alors à 14.998.584,65 euros.

Nous vous proposons ensuite de prélever, sur le compte "Autres Réserves", la somme de 1.891,08 € et d'affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles, le solde du compte "Autres Réserves" s'élevant alors à 0 euro.

Nous vous proposons enfin de distribuer un dividende au titre de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2018 de 1,35 € 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 22.109.804,55 € sera prélevé sur :

| | |
|--|-----------------|
| - Le bénéfice de l'exercice pour | 21.401.908,13 € |
| - Le compte « Réserve Disponible » tel qu'il résulte après les affectations mentionnées ci-dessus pour | 707.896,42 € |
| Total : | 22.109.804,55 € |

Le Directoire précise que la somme de 22.109.804,55 € ainsi distribuée est constitutive d'un revenu distribué en considération des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts.

Concernant les actionnaires personnes physiques et à concurrence de 18.679.985 €, soit 1,14 € par action, cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéfices exonérés de la SIIC.

A hauteur du solde de 3.429.819,55 €, soit 0,21 € par action, cette partie du dividende est éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dans la mesure où elle est prélevée sur les bénéfices imposables de la SIIC.

Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujéti au barème de l'impôt sur le revenu, avec application éventuelle 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.

Ce dividende pourrait être ainsi mis en paiement le 26 Avril 2019, le détachement du droit au dividende se faisant le 29 Mars 2019. Si lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

4.2 Rappel des dividendes distribués

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

| Exercice clos le | Montant du dividende par action versé | Part du dividende éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI | Part du dividende non éligible à l'abattement de 40% visé à l'art. 158 3 2° du CGI |
|-------------------------|--|---|---|
| 31/12/2015 | 0,092 euro (*) | 0 euro | 0,092 euro |
| 31/12/2016 | 0,396 euro (**) | 0 euro | 0,396 euro |
| 31/12/2017 | 0,664 euro (***) | 0 euro | 0,664 euro |

(*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 24 mars 2016 (4^{ème} résolution), soit 0,788 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 23 mars 2017 (4^{ème} résolution), soit 0,524 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 22 mars 2018 (4^{ème} résolution), soit 0,356 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

5/ PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE (article L.225-102-1)

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 2018 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

5.1 Informations sociales

Au 31 décembre 2018, l'effectif total s'élève à 23 salariés (23 CDI), dont 20 cadres (3 femmes et 17 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 41 ans. Au 31 décembre 2017, l'effectif total s'élevait à 21 salariés (21 CDI).

22 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 2018, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 3 départs dont 1 départ en retraite. 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 au plan individuel et collectif. Ainsi, un accord d'intéressement, signé le 4 juin 2018, est en vigueur au titre des exercices 2018, 2019 et 2020 pour l'ensemble des salariés, ainsi qu'un plan d'attribution gratuite d'actions relatif aux exercices 2016, 2017 et 2018 pour 4 salariés, dont le détail figure dans le rapport spécial du Directoire joint en annexe. Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2018 et fonction du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2018.

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

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

5.2 Informations environnementales

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

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

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

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

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

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

➤ La réglementation relative à la santé

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

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

➤ Informations environnementales

- Politique de développement durable

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

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

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et selecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2012 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO², par exemple le bois plutôt que l'acier. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant filtré sur place lorsque la nature du sol le permet. Elle favorise les appareillages électriques à basse consommation et leur pilotage programmable selon les intensités de lumière souhaitées par espace et par période.

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 sept plateformes certifiées HQE, louées à l'Oréal, Auchan, Décathlon, et Casino. Quatre entrepôts loués à Auchan, Carrefour, XPO, Samada et Rexel ont quant à eux, reçu la certification BREEAM.

En outre, la Société s'engage plus avant pour l'environnement et a décidé d'équiper, dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation. Le premier entrepôt équipé a été livré à Rexel en octobre à Cestas (33), et sa centrale photovoltaïque de 200 kilowatts-crête (KWc) génère un potentiel annuel d'économie d'énergie d'environ 18 000 €/an et de 18 tonnes de CO², pour un coût d'investissement d'environ 250 000 €. Au 31 décembre 2018, 4 autres entrepôts équipés de centrales photovoltaïques sont en cours de construction. Ainsi, avec les équipements de ces centrales photovoltaïques, la Société participe activement à la sauvegarde de la planète et permet à ses clients locataires de réduire d'environ 20% le montant de leur facture d'électricité et d'améliorer leur bilan carbone.

- Risques financiers liés aux effets du changement climatique (article L.225-100-1 du Code de commerce)

Les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

- ✓ risques physiques qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques induits par les mutations du système climatique. Leur maîtrise repose sur une prise en compte lors de la construction des normes en vigueur et de l'adaptation du patrimoine immobilier aux évolutions climatiques.

Rappelons que la totalité du patrimoine de la Société est situé en France, région du monde jugée très peu vulnérable au changement climatique (Source : Standard & Poor's 2014) et 62% des actifs sont en région parisienne. Aucun actif n'est situé en littoral.

- ✓ risques de transition qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition vers une économie bas carbone. Leur maîtrise repose sur la politique de développement durable mise en place par la Société et décrite ci-dessus.

Au 31 décembre 2018 la Société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

5.3 Informations sociétales

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

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

La Société veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets. Elle s'assure également de la bonne implication des entreprises au regard de leur responsabilité sociale, en vérifiant par exemple le bon respect des règles de sécurité sur les chantiers de construction.

Enfin, l'activité de la Société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques de par les emplois créés par les entreprises locataires dans la totalité des 58 plateformes détenues par la Société.

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

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par

l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2018 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.

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

7/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

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

7.1 Risques liés au marché

➤ **Risques liés au marché de l'immobilier** : 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.

Le marché de l'investissement logistique continue de bien se porter en France avec des volumes équivalents à ceux des deux dernières années. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une forte variation positive de juste valeur des immeubles de placement.

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

Par ailleurs, l'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Cependant, la Société a mis en œuvre dans 38% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

➤ **Risques liés à la crise immobilière** : La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut 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.

➤ **Risques liés à la crise financière** : La Société ayant recours à un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers, 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, la Société estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin.

➤ **Risques liés au niveau des taux d'intérêt** : la Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables à 8% de sa dette totale.

De plus, la majorité des contrats de financements conclus en taux variable intègre des possibilités de

conversion en taux fixe.

- **Risques liés à l'environnement concurrentiel** : La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une croissance du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

7.2. Risques liés à l'exploitation

- **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement** : la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la Société 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, la Société estime pouvoir faire face à de telles éventualités. La commercialisation des immeubles est assurée essentiellement par les services internes de la Société (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.

- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie** : Le patrimoine de la Société comprend 58 immeubles, loués à un total de 42 locataires différents. Les 10 premiers locataires d'ARGAN représentent 61% des loyers annualisés 2018 répartis sur 27 sites.

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 2018, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,7% 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.

7.3 Risques liés aux actifs

- **Risques liés à la stratégie d'acquisition** : dans le cadre de son développement, la Société envisage notamment de procéder à des acquisitions sélectives d'actifs immobiliers. Elle ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions obtiennent la rentabilité escomptée.
- **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs** : Le portefeuille de la Société est évalué semestriellement par des experts indépendants. L'évaluation des actifs repose sur un certain nombre de paramètres et d'hypothèses, qui peuvent varier au cours des années. Cette évaluation peut ne pas être équivalente à sa valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, notamment en cas de changement des paramètres de valorisation entre les dates de cession et d'évaluation.

➤ **Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par** les dispositifs suivants :

- **La souscription de polices d'assurance**

- ✓ Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, la Société a souscrit pour son compte et celui de ses filiales, une police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiels, et comprend une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.
- ✓ La Société a également souscrit une police d'assurance multirisque distincte pour les opérations financées par crédit-bail immobilier auprès de la même compagnie comprenant une assurance perte de loyers.

- **Le respect des contraintes réglementaires :**

Lors de la phase d'acquisitions d'immeubles existants ou pendant la phase de construction de ses immeubles, ainsi que pour tous ses immeubles en exploitation, la Société s'assure :

- ✓ Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- ✓ Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,
- ✓ Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE,
- ✓ De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externe.
- ✓ Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

7.4 Risques liés au régime fiscal des SIIC

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.

7.5 Les risques financiers et comptables

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'asset management des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la Société.

7.6 Autres risques

La Société dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet à priori de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

8/ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE

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

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

- La fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière,
- L'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,

- Le respect des lois et réglementations applicables,
- La préservation du patrimoine du Groupe,
- La prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par le Conseil de Surveillance et mis en œuvre par les dirigeants et le personnel de la société ARGAN.

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

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

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

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

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

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

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

Très concrètement, ces prévisions permettent de savoir si les revenus locatifs perçus sur chaque immeuble permettent de faire face aux obligations de remboursement d'emprunts, ce qui est capital pour la survie du Groupe. De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du Groupe, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos obligations d'emprunts.

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

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

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

Il comprend :

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

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

Il comprend :

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

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

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

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

8.6 Surveillance des prix de revient

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

8.7 Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

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

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

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

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

9/ CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

En application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise est joint en annexe.

Neuilly sur Seine, le 15 janvier 2019

Le Président du Directoire

**Rapport spécial du Directoire à
l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mars 2019
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 2019 et afin de vous donner l'information nécessaire à votre participation à ladite Assemblée, vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place au sein de la Société au titre des exercices 2016 / 2017 / 2018.

* * *

**DESCRIPTION DU PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES MIS EN PLACE AU SEIN
DE LA SOCIETE AU TITRE DES EXERCICES 2016 / 2017 / 2018**

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 2016 - dans sa résolution n° 13 prise à titre extraordinaire - a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2 % du capital social soit 289 579 actions.

Cette autorisation ayant été consentie au Directoire pour une durée de trente-huit (38) mois.

Le 20 juillet 2016, 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 2016, 2017 et 2018.

Pour l'ensemble des trois exercices 2016, 2017 et 2018, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 44.000 actions pour la totalité des quatre membres du Directoire

Le Règlement du plan précise que l'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, en janvier 2019, et selon les performances.

Le 15 janvier 2019, le Directoire a ainsi attribué gratuitement des actions (ci-après les « **Actions Gratuites 2018** ») selon les modalités suivantes :

1. NOMBRE ET ATTRIBUTION DES ACTIONS GRATUITES 2018

Le nombre total d'Actions Gratuites 2018 attribuées est de quarante et un mille neuf cent soixante-huit (41 968), chacune d'une valeur nominale de quarante-quatre euros et quarante centimes (44,40 €), égale à la valeur de clôture de l'action le jour de la réunion du Directoire ayant procédé à l'attribution gratuite.

1.1 Attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2018

Le Directoire a attribué 41 968 actions gratuites aux mandataires sociaux suivants :

- Monsieur Ronan LE LAN : 11 000
- Monsieur Francis ALBERTINELLI : 11 000
- Monsieur Frédéric LARROUMETS : 8 968
- Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior : 11 000

1.2 Attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société au titre de l'exercice 2018

Le Plan ne prévoit pas d'attribution d'actions gratuites aux salariés non mandataires sociaux.

2. NATURE DES ACTIONS GRATUITES 2018

Les Actions Gratuites 2018 seront des actions devant être émises par la Société.

3. MODALITES APPLICABLES AUX ACTIONS GRATUITES 2018

Les modalités applicables aux Actions Gratuites 2018 sont celles prévues aux termes du Règlement d'attribution applicable aux Actions Gratuites 2018.

3.1 Durée de la période d'acquisition des Actions Gratuites 2018

Les Actions Gratuites 2018 ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période de un (1) an à compter de leur date d'attribution (sauf cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale), soit à la date du 15 Janvier 2020 (ci-après « **Date d'Acquisition** »).

3.2 Durée de la période de conservation des Actions Gratuites 2018

Les Actions gratuites 2018 détenues par les mandataires sociaux et les salariés ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de un (1) an à compter de la Date d'Acquisition, soit à partir du 16 Janvier 2021.

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

* * *

Le Président du Directoire