

## Revenus locatifs 2012 : +19% à 52 M€

- **12<sup>ème</sup> année de croissance à 2 chiffres des revenus locatifs**
- **Investissements 2012 : 192 M€ et 284.000 m<sup>2</sup>**
- **Nouvelle prévision de croissance à 2 chiffres des revenus locatifs en 2013**

« En 2012, nous avons poursuivi notre stratégie de croissance active et qualitative de notre patrimoine, confirmant ainsi le positionnement d'ARGAN comme acteur majeur de l'investissement en immobilier logistique en France. En investissant 455 M€ au cours des 3 dernières années, dont 192 M€ au titre de l'année 2012, nous avons dépassé notre objectif de détention d'un patrimoine de plus d'un million de m<sup>2</sup>. Pour la douzième année consécutive, ARGAN a enregistré une progression annuelle de ses revenus locatifs à deux chiffres, avec une croissance de 19 % en 2012.

Fort de cette croissance du patrimoine et des projets en cours, nous prévoyons une nouvelle croissance à deux chiffres de nos revenus locatifs en 2013.»

Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance

### Revenus locatifs au 31 Décembre (IFRS)

M€	Exercice 2011	Exercice 2012	Evolution
Cumulé à fin septembre (jan-sept)	32,3	37,1	+ 15 %
4 <sup>ème</sup> trimestre (oct-déc)	11,2	14,9	+ 33 %
<b>Total annuel</b>	<b>43,5</b>	<b>52,0</b>	<b>+ 19 %</b>

(Chiffres non audités)

### 2012 : Objectif de revenus dépassé

Au cours du quatrième trimestre 2012, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a enregistré des **revenus locatifs de 14,9 M€, en croissance de + 33%** par rapport à la même période de l'exercice précédent.

**Les revenus locatifs 2012 s'établissent ainsi à 52,0 M€, en croissance de + 19%** par rapport à 2011, nettement supérieurs à l'objectif de croissance de +16% annoncé en début d'année.

**Cette progression des loyers annuels de 8,5 M€ résulte de l'évolution du patrimoine locatif suivante :**

- + 12 M€ : loyers additionnels générés par l'effet année pleine des livraisons et acquisitions de l'année 2011 et par les livraisons intervenues au cours de l'année 2012,
- - 3,3 M€ : cessions intervenues après le 1<sup>er</sup> janvier 2011,
- - 1,1 M€ : vacances sur l'année 2012 (soit 2% des revenus locatifs),
- + 0,9 M€ : révision 2012 des loyers.

### Développements et arbitrages réalisés en 2012

Au cours de l'année, ARGAN a réalisé un volume d'investissement de **192 M€, représentant 284.000 m<sup>2</sup>**.

ARGAN a ainsi réalisé **10 nouvelles opérations et une extension :**

- 4 développements clés en main, d'une surface totale de 127.800 m<sup>2</sup>, loués pour des durées fermes de 6 à 12 ans, dont 3 situés en Ile de France,
- 6 acquisitions et une extension, d'une surface totale de 156.300 m<sup>2</sup>, toutes situées dans la région logistique Ile de France.

En parallèle, ARGAN a réalisé son programme **d'arbitrage d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité, pour un total de 76.700 m<sup>2</sup>** (dont 16.000 m<sup>2</sup> déjà sous promesse de vente au 31 décembre 2011), et situés à Reims, Chambéry, Metz et Orléans. Une autre plateforme de 32.700 m<sup>2</sup>, située en région PACA est sous promesse de vente et devrait être cédée début 2013.

**Le patrimoine s'établit ainsi à 1.095.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2012, en hausse de 17%**, contre 936.500 m<sup>2</sup> fin 2011.

### **Un patrimoine de 1.095.000 m<sup>2</sup>, expertisé à 753,5 M€ hors droits**

Au 31 décembre 2012, le patrimoine d'ARGAN affiche une **valeur d'expertise de 753,5 M€ hors droits, en hausse de 22%** (soit 782,4 M€ droits compris) **pour 1.095.000 m<sup>2</sup>**. Fin décembre 2011, le patrimoine détenu était valorisé 614,9 M€ hors droits (soit 638,4 M€ droits compris).

Cette valorisation fait ressortir un taux de capitalisation à **7,75 % hors droits** (soit 7,5 % droits compris) au 31 décembre 2012, stable par rapport au 31 décembre 2011.

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2013, augmente et **s'établit à 6 ans**, grâce à la durée ferme moyenne pondérée de 8,3 ans des nouvelles opérations de l'année 2012.

**Le taux d'occupation du patrimoine est de 98%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,1 ans.**

### **2013 : prévision d'une treizième année de croissance à deux chiffres**

A ce jour, ARGAN a d'ores et déjà sécurisé la livraison de près de 90 000 m<sup>2</sup> en 2013, à travers un développement pour OXYLANE à Rouvignies et la livraison de la deuxième tranche de la plateforme de Trappes louée à Auchan.

Ainsi, sur la base du périmètre détenu au 1<sup>er</sup> janvier 2013, des livraisons et des cessions programmées sur l'année, **ARGAN devrait enregistrer en 2013 une nouvelle croissance à deux chiffres de ses loyers, consolidant sa place d'acteur incontournable et dynamique de l'immobilier logistique.**

Enfin, **Argan présentera son plan stratégique à trois ans** à l'occasion de la publication de ses résultats annuels prévue **le 23 janvier 2013.**

#### **Calendrier financier 2013 (diffusion du communiqué de presse après bourse)**

- 23 janvier : Résultats annuels 2012
- 2 avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

#### **A propos d'Argan**

*ARGAN est une foncière spécialisée en immobilier logistique qui développe pour ses locataires des plateformes « clés en main » qu'elle finance, conçoit, fait construire et dont elle assure elle-même la gestion locative. Son positionnement de développeur-investisseur lui offre un profil unique et une expertise reconnue sur ce secteur d'activité. Argan est cotée sur le compartiment B de NYSE-Euronext Paris (ISIN FR0010481960) et fait partie des indices CAC All-Tradable et CAC small. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1er juillet 2007.*



**Plus d'informations sur le groupe ARGAN sur [argan.fr](http://argan.fr)**



Francis Albertinelli  
Tél : 01 47 47 05 46  
E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

Citigate  
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs / Lucie Larguier – Relations presse  
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 75  
E-mail : [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr) / [lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)