

Revenus locatifs à 166 M€ en croissance de 6% sur l'année 2022

Revenus locatifs (IFRS) au 31 décembre 2022 (chiffres non audités)

M€	Exercice 2022	Exercice 2021	Evolution
Cumul des 3 trimestres (jan. - sept.)	122,9	117,0	↗ + 5%
4 ^{ème} trimestre (oct. – déc.)	43,2	39,8	↗ + 9%
Total 2022 - (janv. – déc.)	166,1	156,8	↗ +6%

Revenus locatifs de 166 M€ sur l'année 2022

Sur l'année 2022, ARGAN, foncière française spécialisée en développement et location d'entrepôts PREMIUM, enregistre des **revenus locatifs de 166,1 M€, en croissance de + 6%** par rapport à 2021. Cette forte croissance est principalement le résultat de l'effet année pleine des livraisons de 2021 et des loyers générés par les six nouveaux développements livrés depuis le début de l'année, et par l'acquisition d'un entrepôt de 153 000 m² à Renault Group en octobre 2022.

220 M€ investis en 2022

Au cours de l'année, ARGAN a **investi près de 220 M€**, représentant plus de 245 000 m² d'entrepôt **et générant 13 M€ de revenus locatifs, soit un taux de rendement de 5,7%** :

- En janvier, livraison d'une plateforme logistique de **14 000 m² située à Marne-la-Vallée (77), à Serris**, en façade d'autoroute A4, louée à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans. Cette livraison a constitué le premier entrepôt **AUT:NOM®** du groupe. Pour rappel, **AUT:NOM® est l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte avec un bilan carbone neutre pour l'éclairage et le chauffage**, et constitue le nouveau standard de développement du groupe. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage qui alimentent des pompes à chaleur air-air, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires.
- En février, **livraison de l'extension de 7 000 m² de notre entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie**, pour son locataire actuel **Arvato Services Healthcare**, qui porte la surface totale du site à 28 000 m², avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.
- En mars, livraison de **l'extension de 6 000 m² de notre entrepôt de 12.000 m² situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg**, et loué depuis 2000 à L'Oréal. **Cette extension est louée à Intersurgical**, leader européen de matériels médicaux destiné à l'assistance respiratoire. Cet entrepôt sera loué pour une durée ferme de neuf ans.
- En septembre, **livraison d'un entrepôt à Caen (14) de 18 000 m² entièrement loué à Legallais**, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels. Cet entrepôt est loué pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries et est le **deuxième AUT:NOM®** du groupe.

- En septembre, **réception d'un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m²** entièrement loué à **Colis-privé** pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu **le grand prix dans la catégorie logistique** décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».
- En septembre, une plateforme logistique de **14 000 m² située à Saint-Jean-de-la-Neuille (76)** louée à **DIDACTIC**, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.
- En décembre, livraison d'une extension de **18 000 m² située à Albon (26)** louée à 2 groupes. **La plateforme logistique totalise désormais 31 000 m²**. La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert, spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension **est loué à Nutrition et Santé**, déjà locataire des 13 000 m² existants, pour une durée ferme de 9 ans.
- **La finalisation de la réhabilitation de deux entrepôts à Rognac (13) et à Lens (62) pour une surface cumulée de 45 000 m²**. Ces 2 entrepôts sont loués en totalité et appartiennent à la SCI « CARGAN-LOG », portée à 60% par ARGAN et 40% par le groupe CARREFOUR.

Tous ces développements sont certifiés « Breeam Very Good ».

- En plus de ces développements, **Argan a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group**. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m², et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans.
- En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 une plateforme logistique à Tours (37) de 9 000 m².

Un patrimoine premium de 3,5 millions de m² expertisé à 4 Milliards € hors droits à fin décembre 2022 et en croissance de +5%

- Au 31 décembre 2022, le patrimoine construit représente 3 500 000 m². **Sa valorisation progresse de +5 %**, passant de 3,75 Mds € fin 2021 à **3,94 Mds € hors droits** (4,17 Mds € droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation de 4,45 % hors droits (4,2 % droits compris), en légère hausse par rapport aux 4,3 % hors droits du 31 décembre 2021.
- **Il convient de noter que les effets de la hausse des taux de capitalisation sur la valorisation du patrimoine construit ont été plus que compensés par les livraisons qui ont eu lieu au cours de l'année.**
- La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux se maintient à 5,5 ans.
- **Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 99% et retrouvera un taux de 100%, à partir du 1^{er} trimestre 2023** grâce à la relocation du site de Ferrières. L'âge moyen pondéré est de 10,4 ans (vs. 9,6 ans au 31 décembre 2021).

Une solidité financière confirmée

- Au cours du 4^{ème} trimestre, **Standard & Poor's a réitéré sa notation d'investissement « BBB- », avec des « perspectives stables »**. Cette confirmation démontre que le groupe est solidement positionné pour affronter un nouvel environnement macro-économique incertain.

Calendrier financier 2023 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 19 janvier 2023 : Résultats annuels 2022

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Au 31 décembre 2022, son patrimoine représente 3,5 millions de m², se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 4,0 Mds€. ARGAN est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.

www.argan.fr

ARG
LISTED
EURONEXT



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Aude Vayre – Relations presse

Tél : 06 14 64 15 65

E-mail : argan@citigatedewerogerson.com