

Revenus locatifs 2023

184 M€ : en croissance de +11 %

- **Taux d’occupation : 100 %**
- **Pipeline d’investissements record sur 2023 et 2024 : plus de 310 M€**

Revenus locatifs (IFRS) au 31 décembre 2023 (chiffres non audités)

M€	Exercice 2023	Exercice 2022	Évolution
1 ^{er} trimestre (janv. – mars)	45,2	40,7	➔ + 11 %
2 ^{ème} trimestre (avr. – juin)	45,7	41,0	➔ + 11 %
3 ^{ème} trimestre (juil. – sept.)	46,3	41,2	➔ + 12 %
4 ^{ème} trimestre (oct. – déc.)	46,4	43,2	➔ + 7 %
Total (janv. – déc.)	183,6	166,1	➔ + 11 %

Forte croissance des revenus locatifs de + 11 % en 2023

ARGAN, foncière française spécialisée et leader du développement et de la location d’entrepôts PREMIUM, enregistre une **forte de croissance de +11 %** de ses **revenus locatifs en 2023** qui s’établissent à **184 M€ sur l’année**. La forte dynamique de 2023 provient de l’effet année pleine des loyers générés par les développements de l’année 2022, des loyers des 5 entrepôts livrés en 2023, ainsi qu’à la révision des loyers intervenue au 1^{er} janvier 2023 (+ 4 % en moyenne).

ARGAN dépasse ainsi l’objectif initial de revenus locatifs fixé à 182 M€ pour l’année, puis actualisé à 183 M€, annoncé lors des résultats semestriels 2023¹.

Une solide dynamique en 2023 : 132 M€ d’investissements livrés

En 2023, le Groupe a livré 5 nouveaux entrepôts (dont une extension) sur des emplacements PRIME, cumulant 132 M€ d’investissements et 100 000 m², 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 m² 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 m², pour **COVERGUARD**, leader sur le marché des équipements de protection individuelle (EPI). **Labellisé AUTONOM®**, cet entrepôt, avec un accès direct à l’autoroute A46, est composé de deux cellules d’environ 6 500 m² chacune, et d’un bloc de bureaux de 1 500 m².

¹ Pour davantage d’informations sur les objectifs 2023 d’ARGAN, le lecteur est invité à se référer aux communiqués de presse des 19 juillet et 19 janvier 2023.

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^{ème} site labellisé AUTONOM[®]**, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour une surface totale de 19 000 m² ;
- **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 m² **labellisé AUTONOM[®]** 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 m² 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 AUTONOM[®]**.

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 dernier une plateforme logistique de 20 000 m² située à Bonneuil (94).**

Un pipeline record : 180 M€ d'investissements prévus pour 2024

La très forte dynamique commerciale se poursuit en 2024 avec un volume de développements sécurisés de près de 180 M€ pour 170 000 m² 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 AUTONOM[®]** 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 les **développements déjà annoncés** et lancés à :

- **Mondeville (14)**, à proximité de Caen, entre la Nationale 814 - le Périphérique de Caen – et l'A13, **où a démarré la construction d'un site labellisé AUTONOM[®]** d'une surface de 82 000 m² pour **CARREFOUR**, sur une **ancienne friche industrielle de PSA**, avec une **approche exemplaire d'un point de vue environnemental**. Le bail est conclu sur une durée ferme de 9 ans ;
- **Eslettes (76)**, en périphérie de Rouen, avec la **construction d'une messagerie de 4 600 m² pour DSV**, **labellisée AUTONOM[®]** et pour une durée ferme de 9 ans ; et à
- **Bruguières (31)**, dans le cadre de **l'extension de la messagerie louée à GEODIS**, ce qui porte la taille du site à 13 400 m², 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.

Ces projets précédemment annoncés sont par ailleurs complétés par de **nouveaux développements** à :

- **Bolbec (76)**, pour **DACHSER** (nouveau client) **pour la construction d'un entrepôt labellisé AUTONOM[®] de 15 200 m²** 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 m² et **labellisé AUTONOM[®]**, dont la livraison est prévue au 2^{ème} 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 m² de nouvelles surfaces.

Plus généralement, les développements récents consacrent AUTONOM[®] comme standard d'ARGAN. Ainsi, une dizaine d'entrepôts, dont le principe est de produire leur propre énergie verte à des fins d'autoconsommation, sont déjà livrés ou en cours de construction, avec à la clé, une forte réduction des émissions de CO₂.

Un patrimoine PREMIUM de 3,6 millions de M², expertisé à 3,7 Md€ hors droits à fin décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023, le patrimoine construit représente 3 580 000 m². À 3,68 Md€ hors droits (contre 3,94 Md€ hors droits à fin 2022), le retrait de valorisation enregistré sur l'année (-7 %) reflète essentiellement l'effet mécanique lié à une décompression du taux de capitalisation, passé de 4,45 % hors droits fin 2022 (4,2 % droits compris) à 5,10 % hors droits au 31 décembre 2023 (soit 4,85 % droit compris).

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, calculée au 31 décembre 2023, progresse à 5,7 ans (contre 5,5 ans au 31 décembre 2022).

Le taux d'occupation du patrimoine reste maximal à 100 % et son âge moyen pondéré est de 11,1 ans (contre 10,4 ans au 31 décembre 2022).

Calendrier financier 2024 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 18 janvier : Résultats annuels 2023
- 21 mars : Assemblée Générale 2024
- 2 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2024
- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2024
- 24 juillet : Résultats semestriels 2024
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2024

Calendrier financier 2025 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 3 janvier : Chiffre d'affaires annuel 2024
- 16 janvier : Résultats annuels 2024
- 20 mars : Assemblée Générale 2025

À propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader de son marché en France. S'appuyant sur une approche unique et centrée sur le client, avec un accompagnement sur mesure et innovant sur l'ensemble des phases du développement et de la gestion locative, ARGAN a connu une forte croissance de ses revenus depuis le début de ses activités en 2000, pour enregistrer un revenu locatif annuel de 184 millions d'euros en 2023. Par ailleurs, au 31 décembre 2023, le patrimoine représente 3,6 millions de m², se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3,7 milliards d'euros.

Prenant en compte l'ensemble de ses parties prenantes, le modèle de développement d'ARGAN vise la poursuite d'une croissance rentable, avec une dette maîtrisée, tout en veillant à réduire au minimum l'impact environnemental et sociétal de ses activités.

Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, ARGAN est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

www.argan.fr

ARG
LISTED
EURONEXT



Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier
Aymar de Germay – Secrétaire général
Samy Bensaid – Chargé des Relations Investisseurs
Tél : 01 47 47 47 40
E-mail : contact@argan.fr
www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Marlene Brisset – Relations presse
Tél : 06 59 42 29 35
E-mail : argan@citigatedewerogerson.com