

# COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 27 octobre 2023



## Des résultats semestriels 2023 intégrant les investissements nécessaires à l'accélération des activités de production d'énergie renouvelable

- Croissance de +34% du chiffre d'affaires
- Cash-flow net courant : 3,3 M€, +27%
- Résultat opérationnel de -0,7 M€
- Patrimoine immobilier sous gestion de 399 M€
- Patrimoine énergie de 105 M€
- ANR de 39,3€ / action
- 110 M€ de fonds propres

ARTEA (Code ISIN : FR0012185536, Code Mnémo : ARTE), acteur engagé intégré de l'immobilier durable, des énergies renouvelables et des services, annonce ce jour la publication de ses comptes pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023, arrêtés lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 25 octobre 2023. Les Commissaires aux Comptes ont effectué leurs procédures de revue limitée des comptes et leur rapport a été émis.

Données consolidés, IFRS (en milliers d'euros)	2023	2022	Δ
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>47 575</b>	<b>35 486</b>	<b>34%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(30 655)	(22 054)	39%
Autres achats et charges externes	(6 557)	(5 128)	28%
Charges de personnel	(5 298)	(3 131)	69%
Impôts, taxes et versements assimilés	(488)	(288)	69%
Dotation aux amortissements et provisions	(3 638)	(1 717)	112%
Variation de la juste valeur des immeubles	(1 126)	307	na
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(82)	na
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(659)</b>	<b>3 393</b>	<b>-119%</b>
Coût de l'endettement financier net	(3 578)	(1 976)	81%
Variation de juste valeur des CAP	275	837	-67%
Autres produits et charges financiers	565	52	na
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	582	8 899	-93%
Impôts sur les résultats	1 076	(229)	na
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>(1 671)</b>	<b>10 943</b>	<b>-115%</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>3 284</b>	<b>2 579</b>	<b>27%</b>



## Croissance de +34% du chiffre d'affaires

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 47,6 M€ en progression de +34% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Cette croissance à laquelle les trois métiers d'ARTEA ont contribué, reflète la diversification croissante du groupe avec une contribution de l'activité promotion qui ne représente plus au 30 juin 2023 que 75% du chiffre d'affaires total contre 82% en 2022 et 91% en 2021. Cette performance intègre :

- Une croissance de +24% de l'activité **Promotion**, qui a été dynamique sur la période, avec notamment la signature de nouvelles ventes à hauteur de 20 M€ ;
- Une activité **Energie** en hausse de +222%, bénéficiant du doublement de la capacité de production grâce aux acquisitions réalisées en fin d'année 2022 ainsi que de l'intégration des sociétés AIS et EMJ permettant d'internaliser les compétences de construction et de maintenance des barrages hydroélectriques et des stations de super chargeurs ;
- Des activités **récurrentes immobilières** qui progressent de +64% à 7,9 M€, sous l'effet conjugué (i) d'une stabilité de l'activité **Foncière** car les nouveaux actifs conservés via l'Immobilière Durable ne sont plus consolidés et (ii) d'une croissance de +180% des revenus issus de l'activité **Services** du fait de la montée en puissance des actifs exploités sous la marque Pureplaces (coworking et coliving) à Lille-Lesquin et Biot-Sophia ainsi que par l'activité Storia (hôtellerie de prestige) avec l'acquisition du château d'Artigny réalisée fin février 2023.

## Cash-flow net courant : 3,3 M€, +27%

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine et des dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat opérationnel s'élève à -0,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 3,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Cette baisse s'explique par la forte politique d'investissement menée par le groupe dans ses deux nouvelles activités :

- Dream Energy avec une forte progression notamment de la masse salariale permettant d'accélérer l'acquisition et la construction de nouveaux actifs de production d'énergie renouvelable mais aussi le déploiement de stations de recharge rapide et plus globalement des services comme la fourniture d'énergie ;
- Les services immobiliers avec les lancements de nouveaux sites de coworking et de coliving qui sont toujours en phase de montée en puissance : les premiers actifs lancés devraient être à l'équilibre à horizon 2025.

La contribution du pôle Promotion au résultat opérationnel est plus faible qu'en 2022 du fait des conséquences de la hausse du coût des matières premières suite à la crise Ukrainienne. Du fait de l'activité économique, les coûts de construction sur les nouvelles opérations sont aujourd'hui en baisse ce qui laisse percevoir une amélioration des marges dès 2024.

La quote-part de résultat dans les entreprises associées est à 0,6 M€ vs 8,9 M€ en 2022 qui correspondait à des éléments ponctuels liées à des revalorisations de patrimoine immobilier dans différents partenariats.

Le cash-flow courant part du groupe s'élève à 3,3 M€ en croissance de +27% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Un niveau de stocks en baisse à 35 M€

A fin juin 2023, les stocks sont en baisse à 34,5 M€ (38,7 M€ fin 2022) donc une large partie est largement commercialisée :

- 6,5 M€ pour deux actifs (Lesquin F et Bachasson G) cédés en juillet 2023 ;



- 9,7 M€ pour un actif intégralement cédé en VEFA, et deux actifs déjà largement commercialisés (65% et 35%) ;
- 5,9 M€ pour une partie du siège du Vesinet occupé par les équipes du groupe.

Seuls 12,4 M€, dont 7 M€ liés à des extensions d'Arteparc existant, sont en cours de commercialisation avec pour une large majorité des autorisations administratives déjà obtenues.

### Un patrimoine immobilier sous gestion de 399 M€

A fin juin 2023, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé à 399 M€ dont :

- 151 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale dont 105 M€ d'actifs de placement, 12 M€ en construction et 33 M€ d'immeubles exploités par le groupe (siège social ou hôtellerie) ;
- 248 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

### Dream Energy : doublement du patrimoine énergie valorisé à 105 M€

A fin juin 2023, le patrimoine énergie sous gestion double par rapport à fin juin 2022 pour atteindre 105 M€, dont :

- 99 M€ liés aux 20 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 45M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 54 M€ ;
- 6 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,6 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 3,4 M€.

### Structure financière solide

Le coût de l'endettement financier est en hausse à 3,6 M€, s'expliquant par l'effet conjugué de :

- La mise en place de nouveaux prêts dans le cadre du développement du groupe : 0,6 M€
- L'application de IFRS 16 (méthodologie de comptabilisation des loyers vis à vis de l'Immobilière Durable pour les sites exploités en co-working et co-living) : 0,2 M€
- Le complément d'émission obligataire réalisé fin 2022 : 0,4 M€
- La hausse des taux d'intérêt : 0,4 M€

Le ratio de LTV du groupe est en hausse à 55,3% contre 53,7% à fin 2022 (+1,6 point).

L'endettement financier s'établit à 91 M€ pour des capitaux propres de 110 M€.

Au 30 juin 2023, le Groupe affiche une trésorerie de 14,4 M€ stable par rapport au 31 décembre 2022.

### ANR : 39,3 €/action

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 186 M€ soit 39,3 € par action, en baisse de 2,6% au 31 décembre 2022 suite notamment à la distribution de dividende.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 147 M€ soit 32,7 € par action.



## Perspectives

Les grandes métropoles régionales résistent bien au marasme de l'immobilier d'entreprise, nous en voulons comme preuve les signatures récentes et discussions en cours dans des métropoles comme Strasbourg, Bordeaux et Aix.

Etant donné les signatures réalisées en juillet (Bachasson G et Lesquin F), notre carnet de commande à date et les négociations en cours nous sommes optimistes sur les perspectives d'activité en 2023 et 2024.

## Mise à disposition du rapport financier semestriel 2023

Les actionnaires de la société ARTEA sont informés que le rapport financier semestriel 2023 a été déposé ce jour auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et est disponible sur le site de la société, dans la partie Investisseurs - rubrique informations financières.

## A propos d'ARTEA

Pionnier de la transition énergétique, ARTEA a été fondé en 2001 avec l'objectif de proposer une vision de l'immobilier en rupture avec les usages de son époque. Aujourd'hui, le groupe propose un modèle intégré d'économie circulaire s'appuyant sur 3 piliers :

- l'énergie renouvelable (producteur et fournisseur) permettant à ses parcs de viser une autonomie énergétique. A l'horizon 2024, ARTEA prévoit d'alimenter l'ensemble de ses ARTEPARC en énergie renouvelable, produite en France. Un réseau de stations de super-chargeur est en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire français puis dès 2024 sur cinq pays d'Europe ;
- l'immobilier durable (conception, promotion, investissement et exploitation) pour développer des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, un concept immobilier innovant dit de 3<sup>ème</sup> génération déployé dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...) ; et
- les services à valeur ajoutée et l'Hospitality reposant sur une offre globale en phase avec les nouveaux usages de notre époque avec ses propres concepts de coworking et de coliving (Coloft), d'hôtellerie Lifestyle (Storia), et de restauration (Amici et Beldi).

Depuis 22 ans, ARTEA structure ainsi son écosystème et accompagne ses clients avec des solutions bas carbone associées aux offres d'énergie renouvelable produite par le groupe. Son modèle de consommation décentralisé, fort de ses infrastructures intelligentes, locales et pilotées, lui permet de viser un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie « Double Zéro » : zéro carbone, zéro fossile.

Le groupe ARTEA est coté sur le compartiment C d'EURONEXT Paris, ARTEA (ARTE ; code ISIN FR0012185536).

## Contacts :

### ARTEA

Edouard de CHALAIN

Directeur administratif & financier

+33 1 30 71 12 62

[edouard.dechalain@groupe-arte.fr](mailto:edouard.dechalain@groupe-arte.fr)

### SEITOSEI.ACTIFIN

Communication financière

Alexandre COMMEROT

+33 (0) 1 56 88 11 18

[acommerot@actifin.fr](mailto:acommerot@actifin.fr)