

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 30 avril 2024



Résultats annuels 2023

- Chiffre d'affaires : 111,1 M€, +42%
- Des résultats intégrant des investissements stratégiques pour la croissance du Groupe et des éléments non-cash liés aux ajustements de valeurs d'expertise immobilière
- Cash-flow net courant : 4,8 M€, +12%
- Montant total des actifs sous gestion : 474 M€, dont 400 M€ de patrimoine immobilier et 74 M€ de patrimoine énergie
- ANR : 137 M€ soit 29 € / action

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 l'exercice 2023, arrêtés lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 29 avril 2024 et audités par les commissaires aux comptes.

<i>Données consolidés, IFRS, audités (en millions d'euros)</i>	2023	2022 retraité ¹	Δ
Chiffre d'affaires	111,1	78,3	+42%
Dépenses liées aux activités de ventes	(67,9)	(48,1)	+41%
Charges de personnel	(12,2)	(7,2)	+69%
Autres charges	(20,0)	(14,5)	+38%
Variation de la juste valeur des immeubles	(11,7)	(2,8)	na
Dotation aux amortissements et provisions	(8,9)	(4,3)	+106%
Résultat opérationnel courant	(9,5)	1,5	na
Coût de l'endettement financier net	(7,8)	(4,1)	+89%
Autres produits et charges financiers	1,9	0,5	+262%
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	(14,8)	8,2	na
Variation de juste valeur des CAP	(0,2)	1,8	na
Impôts sur les résultats	3,0	0,2	na
Résultat net part du groupe	(27,4)	8,2	na
Cash-flow net courant part du groupe	4,8	4,3	+12%

¹ Au cours de l'exercice 2022, le groupe ARTEA avait acquis deux sociétés SH CHAVORT et SH AQUABELLA. L'intégration de ces entités dans les comptes consolidés avait entraîné des écarts d'acquisitions provisoires. Un travail d'allocation des écarts d'acquisition a été réalisé au cours du premier semestre 2023, permettant de valoriser les actifs et passifs à la date d'acquisition. La résultante de ces travaux a permis de mettre à la juste valeur les immobilisations dédiées à l'activité énergie, entraînant un nouveau plan d'amortissement de ces actifs sur 20 ans. L'allocation de l'écart d'acquisition de SH CHAVORT a entraîné l'annulation du goodwill pour (623) K€ et la constatation d'un badwill qui a été constaté en résultat sur l'exercice 2022 pour un montant de 681 K€.



CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL 2023 EN HAUSSE DE +42%

En 2023, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 111,1 M€, en hausse de +42% par rapport à 2022. Toutes les activités du groupe sont en croissance.

- **Augmentation de +32% de l'activité Promotion**

Les revenus issus de l'activité Promotion progressent de +32% à 82,9 M€, et se caractérisent essentiellement par :

- Des ventes et contrats de promotion immobilière à des tiers pour 50 M€ dont notamment la cession d'un immeuble intégralement loué à Orange à Sophia et la réalisation de deux projets clés en main : un immeuble sur l'Arteparc de Fuveau et un immeuble de 22 000 m² dans l'agglomération de Toulon ;
- Des cessions à l'Immobilier Durable pour 22,6 M€ qui sont constituées de la continuité de projets déjà en cours mais aussi de la signature de deux nouvelles opérations au cours du second semestre 2023, Bachasson G et Lesquin F, tous deux sur des Arteparc préexistants.

Quatre immeubles ont été livrés en 2023 dont un qui reste dans le patrimoine du groupe Artea.

- **Multiplication par 2,4 des activités de production d'énergie renouvelable de Dream Energy**

L'activité de production d'énergie renouvelable affiche en 2023 des revenus de 10,3 M€ issus de sa filiale Dream Energy, multipliés par 2,4 par rapport à 2022.

Cette performance a bénéficié du doublement de la capacité de production grâce aux acquisitions réalisées en fin d'année 2022 ainsi que l'intégration mi 2022 de deux sociétés AIS et EMJ permettant d'internaliser les compétences de construction et de maintenance des barrages hydroélectriques et des stations de super chargeurs.

- **Progression de +59% des activités récurrentes immobilières**

Les revenus issus des activités récurrentes immobilières progressent de +59% à 17,9 M€, et intègrent :

- Une légère croissance des revenus Fonciers de +4% étant donné que les nouveaux actifs conservés via l'Immobilier Durable ne sont plus consolidés. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 98% ;
- Une multiplication par 2,3 des revenus issus de l'activité Services, sous l'effet combiné de la montée en puissance des actifs exploités sous la marque Pureplaces (coworking à Biot-Sophia et coliving à Lille-Lesquin), de l'activité Storia (hôtellerie lifestyle, 4 ou 5 étoiles) avec l'acquisition du château d'Artigny réalisée début 2023 et la montée en puissance de l'Escalet, un hôtel 4 étoiles d'exception à Ramatuelle qui avait été intégralement rénové en 2022.

Des résultats annuels 2023 intégrant des investissements stratégiques pour la croissance du Groupe et des éléments non-cash liés aux ajustements des valeurs d'expertise

En 2023, ARTEA enregistre une perte opérationnelle de 9,5 M€ s'expliquant principalement par une augmentation des charges liée à la forte politique de structuration et d'investissement menée par le groupe dans ses deux nouvelles activités :

- i. Dream Energy : renforcement des équipes et des investissements afin d'accélérer d'une part l'acquisition et la construction de nouveaux actifs de production d'énergie renouvelable et



d'autre part le déploiement de stations de recharge rapide conformément au nouveau partenariat qui a été signé avec la Banque des Territoires début 2024.

- ii. Storia et Pureplaces : les services immobiliers avec d'une part lesancements de nouveaux sites de coworking et de coliving sous la marque Pureplaces qui sont toujours en phase de montée en puissance et dont les premiers actifs lancés avec pour objectif d'atteindre l'équilibre à horizon 2025 et d'autre part la montée en puissance des deux hôtel Storia exploités par le groupe : Escalet et château d'Artigny qui a été acheté début 2023.

La variation de juste valeur du patrimoine liée à la baisse de la valeur d'expertise des actifs du Groupe s'établit à 11,7 M€ (soit une baisse de 9,5% à périmètre constant des actifs immobiliers). A elle seule, cette baisse explique le résultat opérationnel négatif.

Le résultat net part du groupe s'établit en perte de 27,4 M€ contre un bénéfice de 8 M€ en 2022, intégrant les éléments suivants :

- Une hausse du coût de l'endettement financier liée pour 1,7 M€ aux acquisitions ayant été réalisées en 2022 et 2023, pour 1,1 M€ aux obligations émises en 2022 et 2023 par Artea et Dream Energy et pour 1 M€ à l'impact de la hausse des taux ;
- Une baisse de la quote-part de résultats dans les entreprises associées qui passe d'une contribution positive de 8,2 M€ en 2022 à une contribution négative de -14,8 M€ en 2023, correspondant essentiellement à des éléments non-cash liés à des ajustements de valeur d'expertise. Hors variation de juste valeur, le résultat des sociétés mises en équivalence est positif ;
- Un produit d'impôt de 3 M€ lié à la constatation d'impôts différés actifs.

CASH-FLOW NET COURANT : 4,8 M€, +12%

En 2023, le cash-flow net courant part du groupe s'établit à 4,8 M€ en progression de +12% par rapport à 2022.

UN NIVEAU DE STOCKS DE 45,2 M€

A fin décembre 2023, les stocks de fonciers sont en augmentation à 45,2 M€ (vs. 38,7 M€ à fin 2022) dont 62% (27,6 M€) sont déjà commercialisés et 38% (17,2 M€) sont partiellement précommercialisés (1,2 M€) ou en cours de commercialisation (16 M€).

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISE A 400 M€

A fin décembre 2023, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 400 M€, stable par rapport à 2022, dont :

- 162 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 111 M€ sur des actifs en exploitation, 51 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés au coût dans les comptes pour 20 M€ ;
- 237 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 200 M€ dans l'Immobilière Durable en partenariat avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), 35 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.

L'année 2023 se caractérise par une création de valeur dans les actifs immobiliers non mis en juste valeur dans l'hôtellerie avec une plus-value latente sur les « autres immeubles » qui passe de 13,6 M€ à 28,7 M€.



DREAM ENERGY : UN PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 74 M€

A fin décembre 2023, le patrimoine énergie détenu sous gestion par Dream Energy, filiale d'ARTEA, est en baisse de 27% à 74 M€ s'expliquant par l'effet conjugué de la baisse du prix de l'énergie et de la hausse des taux. Le patrimoine énergie intègre :

- 20 barrages hydrauliques valorisés 69 M€, répartis sur tout le territoire français et figurant au bilan pour 45 M€, soit une plus-value potentielle de 24,3 M€ ;
- Des centrales photovoltaïques valorisés 4,6 M€, sous forme de toitures solaires, figurant au bilan pour 2,4 M€, soit une plus-value potentielle de 2,2 M€.

STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

Le coût de l'endettement financier est en hausse à 7,8 M€.

Le ratio de LTV du groupe, intégrant les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, s'établit à 62 % au 31 décembre 2023 en hausse de 8% par rapport à 2022.

Au 31 décembre 2023, l'endettement net s'établit à 191 M€ pour des capitaux propres de 84 M€, et la trésorerie s'élève à 4,6 M€ contre 14,6 M€ au 31 décembre 2022. Cette baisse temporaire s'explique par le remboursement en décembre 2023 d'une obligation d'un montant initial de 25 M€ qui a été partiellement refinancée début 2024 par l'émission de plusieurs obligations pour un montant total de 8,5 M€.

ANR : 29€/ACTION

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui intègre à la juste valeur les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 137 M€ soit 29 € par action, en baisse de 28%. L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 121 M€ soit 25,5 € par action.

ABSENCE DE DIVIDENDE AU TITRE DE 2023

Le conseil d'administration d'ARTEA, a décidé de ne pas proposer à l'assemblée générale de versement de dividende au titre de l'exercice 2023 afin de préserver la capacité d'ARTEA à auto-financer sa croissance.

PERSPECTIVES 2024

Les perspectives de croissance sont bonnes sur les trois pôles du groupe. L'objectif est de réduire progressivement le poids relatif du pôle promotion grâce à une croissance plus forte des deux autres pôles.

- **Une activité promotion déjà largement sécurisée**

Les grandes métropoles régionales résistent bien à la chute enregistrée par l'immobilier d'entreprise, illustrée par les signatures récentes et discussions en cours dans des métropoles comme Strasbourg, Bordeaux et Aix.

Fort des signatures réalisées en 2023, conjuguées au carnet de commande à date et aux négociations en cours, ARTEA réaffirme sa confiance sur ses perspectives d'activité pour 2024 qui sera marqué par la poursuite de chantiers déjà en cours à Toulon, Bachasson ou encore au Luxembourg mais aussi par le lancement de nouveaux actifs sur lesquels une commercialisation locative est déjà réalisée. Cette dynamique pourrait permettre de maintenir le volume d'activité promotion de 2023.



- **Une accélération du déploiement des stations de bornes de recharge**

Fort du nouveau partenariat signé avec la Banque des Territoires pour un investissement total de 75 M€, Dream Energy va pouvoir accélérer dans le déploiement de stations pour bornes de recharges rapides pour véhicules électriques.

- **Des services immobiliers en croissance**

La montée en puissance des sites de coworking et coliving exploités sous la marque Pureplaces devrait continuer avec pour objectif d'atteindre l'équilibre en 2025.

De nouvelles acquisitions, montées en gamme et lancement d'hôtels Storia sont actuellement à l'étude et pourraient alimenter la croissance de ce pôle au cours des prochaines années.

Mise à disposition du rapport financier annuel 2023

Les actionnaires de la société ARTEA sont informés que le rapport financier de l'exercice 2023 sera prochainement mis à disposition auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et sur le site de la société, dans la partie Investisseurs - rubrique informations financières.

Prochain rendez-vous : chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2024, le 31 juillet 2024

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 terme, 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^{ème} 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 23 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 et financier
+33 1 30 71 12 62
edouard.dechalain@groupe-arte.fr

SEITOSEI.ACTIFIN

Communication financière
Alexandre COMMEROT
+33 1 56 88 11 18
alexandre.commerot@seitosei-actifin.fr

