

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 2 mai 2025



Résultats annuels 2024

- Chiffre d'affaires : 100 M€
- Division par 5 de la perte opérationnelle courante
- Cash-flow net courant à 4 M€
- Patrimoine immobilier sous gestion de 408 M€
- Patrimoine énergie de 62 M€
- ANR : 137 M€ soit 28,9 € / action

ARTEA (Code ISIN : FR0012185536, Code Mnémono : 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 2024, arrêtés lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 30 avril 2025 et audités par les commissaires aux comptes.

Dans le cadre du pacte d'actionnaires conclu entre Artea et TIIC, Dream Energy ne contribue plus au périmètre de consolidation du Groupe¹. En application de la norme IFRS 5 relative aux actifs et passifs destinés à être cédés, Dream Energy est désormais traitée comme une activité non poursuivie. À ce titre, ses contributions ont été exclues des comptes consolidés 2024 et retraitées sur l'exercice 2023 afin de garantir la comparabilité des données financières.

Données consolidées, IFRS, auditées (en millions d'euros)	2024	2023 retraité ²
Chiffre d'affaires	100,0	100,8
Dépenses liées aux activités de ventes	(72,4)	(72,6)
Charges de personnel	(9,6)	(8,5)
Autres charges	(11,3)	(10,5)
Variation de la juste valeur des immeubles	(4,4)	(11,7)
Dotation aux amortissements et provisions	(3,9)	(4,9)
Résultat opérationnel courant	(1,5)	(7,3)
Coût de l'endettement financier net	(6,5)	(5,9)
Autres produits et charges financiers	2,2	1,9
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	0,8	(14,8)
Variation de juste valeur des CAP	(0,4)	(0,1)
Impôts sur les résultats	2,2	3,3
Résultat net part du groupe	(5,5)	(27,4)
Résultat net des activités poursuivies	(3,2)	(22,9)
Cash-flow net courant part du groupe des activités poursuivies	4,0	5,5

¹ Communiqué de presse du 7 mars 2025

² Retraité de l'activité Dream Energy en application de la norme IFRS 5, tel que stipulé dans la note introductive du communiqué de presse



CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL 2024 DE 100 M€

En 2024, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires des activités poursuivies de 100,0 M€, en léger repli de 1% par rapport à 2023 (retraité de Dream Energy). En intégrant le chiffre d'affaires généré par le pôle Energie qui est reclassé en activité non poursuivie, le chiffre d'affaires 2024 est en progression de 0,4% à 111,6 M€.

L'évolution du chiffre d'affaires se décompose comme suit :

- Une légère baisse de 3% des revenus issus de l'activité Promotion à 80,5 M€, affichant une forte résilience, dans un contexte de contraction des marges liée à l'augmentation des coûts de construction et de hausse des taux de rendement des immeubles entraînant une baisse de leur valorisation ;
- Une progression de +9% des revenus issus des activités récurrentes immobilières à 19,5 M€, bénéficiant de hausses conjuguées des revenus Fonciers de +4%, et des revenus Services de +12%.

L'activité de Dream Energy, déconsolidée du périmètre du Groupe, suite au pacte d'actionnaires conclu entre Artea et TIIC, et désormais traitée comme une activité non poursuivie, enregistre un chiffre d'affaires de 11,6 M€ en progression de +12,5% par rapport à 2023.

RESULTATS 2024 : DIVISION PAR 5 DE LA PERTE OPERATIONNELLE COURANTE

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine ayant été expertisé au 31 décembre 2024 et des dotations aux amortissements et aux provisions, ARTEA enregistre en 2024 une perte opérationnelle de 1,5 M€, divisée par 5 par rapport à 2023.

Cette performance s'explique principalement par une baisse plus mesurée de la variation de juste valeur du patrimoine liée à la baisse de la valeur d'expertise des actifs du Groupe qui s'établit en 2024 à 4,4 M€ contre 11,7 M€ en 2023.

Le résultat net part du groupe s'améliore ainsi significativement passant d'une perte de 27,4 M€ à une perte de 5,5 M€ s'expliquant par un coût de l'endettement financier net en hausse de 11% à 6,6 M€ sous l'effet conjugué des acquisitions réalisées en 2023 et du taux d'intérêt plus élevé des nouvelles obligations compensé par :

- une amélioration de la quote-part de résultat dans les entreprises associées qui passe d'une contribution négative de -14,8 M€ en 2023 à une contribution positive de 0,8 M€ en 2024 correspondant à la stabilisation des valeurs d'expertise des actifs de ce périmètre ;
- un produit d'impôt intégrant l'activation de reports déficitaires pour un montant de 2 M€.

Au total, le cash-flow courant part du groupe s'élève à 4 M€ contre 5,5 M€ en 2023.

UN NIVEAU DE STOCKS DE 27 M€

A fin décembre 2024, les stocks de fonciers sont en baisse à 27 M€ (vs. 45,2 M€ à fin 2023) et ne sont constitués quasi exclusivement que de terrains dans des emprises avec une dynamique commerciale existante ou dans lesquels ARTEA a déjà réalisé des développements.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISE A 408 M€

A fin décembre 2024, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 408 M€, en hausse de 8 M€ par rapport à 2023, dont :



- 139 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 69 M€ sur des actifs en exploitation et 70 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés au coût dans les comptes pour 39 M€ ;
- 269 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 229 M€ dans l'Immobilière Durable en partenariat avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), 37 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.

DREAM ENERGY : PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 62 M€

A fin décembre 2024, le patrimoine énergie sous gestion atteint 62 M€, dont :

- 58 M€ liés aux 17 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 39 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 12 M€ ;
- 4 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,1 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 2 M€.

Le patrimoine énergie est donné à titre indicatif, Dream Energy ne contribuant plus au périmètre de consolidation du Groupe, suite au pacte d'actionnaires conclu entre Artea et TIIC en mars 2025. Toutefois, conformément à la communication du 7 mars 2025, ce pôle qui est maintenant consolidé en mise en équivalence, devrait continuer sa croissance avec la réalisation d'un plan d'investissement ambitieux de 230 millions d'euros combinant fonds propres et financement bancaire.

STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

Le coût de l'endettement financier est en hausse de 12% à 6,6 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 63% au 31 décembre 2024 contre 62% en 2023.

Au 31 décembre 2024, l'endettement net s'établit à 130 M€ pour des capitaux propres de 80 M€, et la trésorerie s'élève à 3,2 M€ contre 4,6 M€ au 31 décembre 2023.

UN ANR DE 136,7 M€ SOIT 28,9 €/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 136,7 M€ soit 28,9 € par action, en baisse de 3% (29,0 € par action en 2023). L'ANR net de la fiscalité latente s'élève quant à lui à 117 M€ soit 24,7 € par action.

DIVIDENDES

Le conseil d'administration d'ARTEA, a décidé de ne pas proposer de versement de dividende cette année.

PERSPECTIVES 2025

En 2025, ARTEA vise une croissance équilibrée de ses trois pôles d'activité, en accélérant le développement de ses activités récurrentes afin de réduire progressivement le poids relatif de la promotion.

L'activité promotion devrait rester soutenue, avec plusieurs opérations déjà engagées ou en cours de finalisation dans des métropoles régionales dynamiques. Le pôle services immobiliers poursuivra sa



montée en puissance, porté par un taux d'occupation élevé, la progression du coliving et du coworking sous la marque Pureplaces et le développement du concept hôtelier Storia.

En 2025, Artea poursuit sa politique de désendettement en cédant un certain nombre d'actifs. Dix nouveaux projets de bureaux et deux nouveaux hôtels sont en préparation ou en démarrage et devraient contribuer au chiffre d'affaires 2025 et 2026. La combinaison de ces leviers devrait permettre au Groupe de renforcer ses fondamentaux et d'améliorer sa performance opérationnelle dès 2025.

Mise à disposition du rapport financier annuel 2024

Les actionnaires de la société ARTEA sont informés que le rapport financier annuel de l'exercice 2024 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.

Glossaire

- LTV - Loan to Value : Ratio entre la dette financière nette consolidée et la valeur d'expertise des actifs immobiliers du Groupe. Il mesure le niveau d'endettement par rapport à la valeur des actifs et la capacité de désendettement.
- ANR – Actif Net Réévalué : Capitaux propres part du Groupe ajustés de la juste valeur des actifs immobiliers et, le cas échéant, corrigés des instruments financiers et des passifs fiscaux différés. Il estime la valeur économique du Groupe.
- ANR net de la fiscalité latente : ANR diminué des impôts latents sur la plus-value potentielle des actifs immobiliers, donnant une vision plus prudente de la valeur nette réalisable pour les actionnaires.

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 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

Philippe BAUDRY

+33 1 30 71 12 62

philippe.baudry@groupe-artea.fr

SEITOSEI.ACTIFIN

Communication financière

Alexandre COMMEROT

+33 1 56 88 11 18

alexandre.commerot@seitosei-actifin.fr