

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 2 octobre 2024



Des résultats semestriels 2024 pénalisés par la hausse des coûts de construction

Un retour à l'équilibre anticipé sur l'exercice 2024 grâce aux opérations signées ou en cours de signature

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^{er} semestre 2024, arrêtés lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 30 septembre 2024. Les Commissaires aux Comptes ont effectué leurs procédures de revue limitée des comptes et leur rapport a été émis.

<i>Données consolidées, IFRS (en milliers d'euros)</i>	S1 2023	S1 2024	Δ
Chiffre d'affaires	47 575	58 333	23%
Dépenses liées aux activités de ventes	(30 655)	(42 470)	39%
Autres achats et charges externes	(6 557)	(7 359)	12%
Charges de personnel	(5 298)	(6 366)	20%
Impôts, taxes et versements assimilés	(488)	(1 063)	118%
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(796)	69%
Variation de la juste valeur des immeubles	(1 126)	0	ns
Dotations aux amortissements et provisions	(3 638)	(4 164)	14%
Résultat opérationnel	(659)	(3 885)	490%
Coût de l'endettement financier net	(3 578)	(4 583)	28%
Variation de juste valeur des CAP	275	235	ns
Autres produits et charges financiers	565	1 025	81%
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	582	1 041	ns
Impôts sur les résultats	1 076	1 958	ns
Résultat net part du groupe	(1 671)	(3 925)	135%
Cash-flow net courant part du groupe	(33)	(3 059)	ns

CROISSANCE DE +23% DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 1^{er} semestre 2024, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 58,3 M€, en hausse de +23% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Le semestre s'est caractérisé par une croissance de l'ensemble des activités du groupe et par une poursuite de la diversification avec une contribution de l'activité Promotion qui ne représente plus que 73% du chiffre d'affaires total au bénéfice des activités d'Énergies renouvelables et de Services. L'évolution du chiffre d'affaires se décompose comme suit :

- **Une hausse de +23% des revenus issus de Dream Energy**, filiale d'ARTEA en charge des activités énergies renouvelables à 6,9 M€, caractérisée notamment par l'intégration d'une nouvelle



source de revenus lié à la cession de stations de recharge rapides au nouveau partenariat mis en place au cours de ce 1^{er} semestre 2024 avec la Banque des Territoires.

- **Une progression des revenus issus des activités récurrentes immobilières** de +10% à 8,6 M€, sous l'effet conjugué
 - d'une croissance des revenus Fonciers de +6% bénéficiant de la bonne dynamique de commercialisation. Sur l'ensemble du patrimoine (Artea & Immobilière Durable), le taux d'occupation est toujours optimisé à 98% ;
 - et des revenus Services de +13%. Cette croissance s'explique par la montée en puissance de l'hôtellerie Lifestyle exploitées sous la marque Storia : bon 1^{er} semestre de l'hôtel situé à Ramatuelle et effet année pleine du château d'Artigny qui avait été acquis au 1^{er} trimestre 2023.
- **Une croissance des revenus issus de l'activité Promotion** de +26% à 42,7 M€, malgré une contraction des marges liée à l'augmentation des coûts de construction et à la hausse des taux de rendement des immeubles déjà constaté en 2023.

DES RESULTATS SEMESTRIELS 2024 PENALISES PAR LA HAUSSE DES COUTS DE CONSTRUCTION

Sur la période, aucune campagne d'actualisation des valeurs d'expertise des actifs du Groupe n'a été réalisée, se traduisant par une variation nulle de la juste valeur des immeubles.

Après prise en compte des dotations aux amortissements et aux provisions, en hausse sur la période du fait de la croissance de activités bornes et Hospitality, le résultat opérationnel s'élève à (3,9) M€ au 1^{er} semestre 2024 contre (0,7) M€ au 1^{er} semestre 2023. Cette baisse s'explique par deux facteurs principaux :

- Une hausse des charges opérationnelles liées aux activités de vente reflétant la cession des derniers programmes ayant des marges faibles du fait des coûts de construction élevés pour ces opérations ayant été initiées lors de la montée du prix des matières premières suite au début de la guerre en Ukraine (Fuveau B, Sequoia, Toulon) et de la hausse des taux de rendement entre le lancement de ces opérations et leur cession (vendues en dessous des valeurs estimées au moment du lancement des projets) ;
- Une augmentation des charges de personnel du fait du lancement de nouvelles activités.

Le résultat net part du groupe s'établit en perte de (3,9) M€ contre (1,7) M€ au S1 2023, s'expliquant également par un coût de l'endettement financier net en hausse de 28% à 4,6 M€ sous l'effet conjugué des acquisitions réalisées en 2023, du taux plus élevé des nouvelles obligations, et de la hausse des taux impactant la partie non couverte des dettes bancaires, compensé par :

- Une quote-part de résultat dans les entreprises associées qui augmente de 0,6 M€ au S1 2023 à 1,0 M€ au S1 2024 ;
- Un produit d'impôt en hausse intégrant l'activation de reports déficitaires pour un montant de 2 M€.

Au total, le cash-flow courant part du groupe s'élève à (3,1) M€ contre (33) K€ au 1^{er} semestre 2023.

UN NIVEAU DE STOCKS DE FONCIER DE 37 M€

A fin juin 2024, les stocks de foncier s'élèvent à 37 M€, en baisse par rapport à fin décembre 2023 (45,2 M€), dont 16% (5,9 M€) sont constitué du siège occupé par les équipes du groupe, 17 % (6,4 M€) sont partiellement précommercialisés, 28% (10,4 M€) sont situés dans des Arteparc sur lesquels le



groupe a livré de nombreuses opérations en cours de ces dernières années et 21% (7,7 M€) concernent l'activité énergie et seront donc utilisés dans le cadre du nouveau partenariat avec la Banque des Territoires.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER SOUS GESTION STABLE A 407 M€

A fin juin 2024, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé à 407 M€ dont :

- 148 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale dont 98 M€ d'actifs de placement, 7 M€ en construction et 43 M€ d'immeubles exploités par le groupe (siège social ou hôtellerie) ;
- 259 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

DREAM ENERGY : DOUBLEMENT DU PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 76 M€

A fin juin 2024, le patrimoine énergie sous gestion atteint 76 M€, dont :

- 71 M€ liés aux 20 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 45 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 26 M€ ;
- 5 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,7 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 2,3 M€.

STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

Le coût de l'endettement financier en hausse de 28% à 4,6 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 64,6 % au 30 juin 2024 en hausse de 2,4 points par rapport 31 décembre 2023. Des arbitrages d'actifs immobiliers et hydrauliques sont en cours de négociation et permettront de réduire ce ratio rapidement.

Au 30 juin 2024, l'endettement net s'établit à 261 M€ pour des capitaux propres de 80 M€, et la trésorerie s'élève à 7,5 M€ en hausse de 2,9 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

UN ANR DE 133 M€ SOIT 28 €/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 133 M€ soit 28 € par action, en baisse de 3% par rapport au 31 décembre 2023.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 114 M€ soit 24 € par action.

PERSPECTIVES 2024 : UN RETOUR A L'EQUILIBRE ANTICIPE GRACE AUX OPERATIONS SIGNEES OU EN COURS DE SIGNATURE

Après un premier semestre 2024 pénalisé majoritairement par la hausse des coûts de construction, ARTEA est confiant dans un retour à l'équilibre sur la fin de l'exercice 2024, avec le bénéfice attendu au deuxième semestre 2024, correspondant d'une part, à des opérations signées récemment et à celles en discussion à Strasbourg, Bordeaux et Aix-en-Provence qui devraient se déboucler d'ici la fin d'année. D'autre part le développement de la commercialisation avec la montée en puissance des nouveaux espaces nous permet d'atteindre un taux d'occupation de 98% sur l'ensemble de nos actifs.



Dans le domaine de l'hôtellerie, le troisième trimestre a été très satisfaisant et jouera favorablement sur les résultats en fin d'année. De la même façon, des mesures d'économie ont été engagées de façon à réduire les frais généraux, les effets seront mesurables dès la fin 2024.

Mise à disposition du rapport financier semestriel 2024

Les actionnaires de la société ARTEA sont informés que le rapport financier semestriel 2024 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 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