

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 28 octobre 2021



RESULTATS SEMESTRIELS 2021

- Accélération de la croissance au 1^{er} semestre 2021
- Amélioration de +204% du résultat net part du groupe
- Le patrimoine immobilier augmente de +46 M€ (+17%) à 312 M€
- ANR : 29,8 €/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 le 1^{er} semestre 2021, arrêtés lors d'un Conseil d'Administration qui s'est tenu le 27 octobre 2021. Les Commissaires aux Comptes ont effectué leurs procédures de revue limitée des comptes et leur rapport est en cours d'émission.

<i>Données consolidés, IFRS, non audités (en milliers d'euros)</i>	S1 2021	S1 2020	Δ
Chiffre d'affaires	57,9	11,3	+414%
Dépenses liées aux activités de ventes	(42,8)	(2,5)	+1612%
Charges de personnel	(2,2)	(1,9)	+16%
Autres charges	(6,3)	(4,1)	+54%
Variation de la juste valeur des immeubles*	(2,9)	(1,7)	+70%
Dotations aux amortissements et provisions	(1,1)	(1,3)	-15%
Résultat opérationnel	2,6	3,1	-16%
Coût de l'endettement financier net	(2,2)	(2,2)	-
Autres produits et charges financiers	-	-	-
Impôts sur les résultats	0,3	(0,3)	-200%
Résultat net part du groupe	1,4	0,5	+204%
Cash-flow net courant part du groupe	2,8	(0,2)	na

(*) Dont 4,4M€ correspondant au reclassement de l'ajustement des marges internes concernant la déconsolidation des entités Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia transférées sur le palier Immobilière Durable

Accélération de la croissance au 1^{er} semestre 2021

Au 1^{er} semestre 2021, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 58 M€ en progression de +414% par rapport au 1^{er} semestre 2020.

Cette remarquable performance intègre notamment une forte accélération du chiffre d'affaires issu de **l'activité Promotion** qui a été multiplié par 11 entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021,



principalement grâce aux 5 VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et CPI (Contrat de Promotion Immobilière) signés au cours de la période dans le cadre de L'Immobilière Durable, foncière créée en janvier 2021 en partenariat avec La Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) dont :

- 4 VEFA sur l'Arteparc de Meylan sur des immeubles qui seront livrés en 2021 et 2022 ;
- 1 CPI pour un bâtiment dans l'ancienne « Usine Elévatoire » de Lille, inscrite aux monuments historiques, en cours de réhabilitation par ARTEA. Cet ensemble emblématique a pour vocation de devenir un espace dédié à l'hospitalité.

Le chiffre d'affaires issu des **activités récurrentes** est en baisse à la suite de la sortie du périmètre des sociétés ayant été apportées à l'Immobilière Durable :

- Une baisse des **revenus Fonciers** de -2M€ à la suite de la déconsolidation des sociétés ayant été apportées à l'Immobilière Durable. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 95 % ;
- Des revenus issus de l'activité **Energie** en hausse de +3 % grâce à l'acquisition de la centrale hydraulique de Tancua au 2^{ème} semestre 2020. Ce pôle Energie constitue le cœur de la vision du Groupe en lui permettant d'alimenter ses parcs immobiliers en énergies renouvelables issues des centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques détenus en propre en France ;
- Une activité **Services** qui double sur la période grâce au début de sortie de la crise sanitaire.

Un résultat net part du groupe en hausse de +204% à 1,4 M€

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine ayant été expertisé au 30 juin 2021 et des dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat opérationnel s'élève à 2,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 3,1 M€ au 1^{er} semestre 2020, en baisse de 15%.

Cette baisse s'explique par la déconsolidation des entités Arteparc Meyreuil, Arteparc Haut de France et Arteparc Sophia transférées sur le palier Immobilière Durable. Retraité de cette déconsolidation (i.e. en intégrant le résultat de l'Immobilière Durable qui était dans le résultat opérationnel l'année dernière), le résultat opérationnel aurait été de 3,7 M€ soit en croissance de +18%.

La variation de juste valeur du patrimoine au 1^{er} semestre 2021 par rapport à la même période de 2020 s'explique par la reprise de juste valeur sur des actifs ayant été cédés à l'Immobilière Durable et par le reclassement de 4,4 M€ correspondant à la neutralisation des retraitements sur marges internes sur projets (PS2/PS3 et BIOT A Coworking / Lesquin LM) consécutivement à la déconsolidation des entités Arteparc mentionnées ci-dessus.

Le résultat net part du groupe s'établit à 1,4 M€ contre 0,5 M€ au 1^{er} semestre 2020, en hausse de +204%.

Le cash-flow courant part du groupe repasse en territoire positif à 2,8 M€ à comparer à un 1^{er} semestre 2020 négatif de -0,2 M€.

Le patrimoine immobilier sous gestion augmente de +46 M€ (+17%) à 312 M€

A juin 2021, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 312 M€, en hausse de +17 %, dont :

- 148 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 115 M€ sur des actifs en exploitation, 12 M€ sur des actifs en développement (dont 2 M€ valorisés aux coûts) et 21 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés aux coûts.
- 164 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 141 M€ dans l'Immobilière Durable, 20 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.



Le patrimoine « Energie » a fait l'objet d'une campagne d'expertise fin 2020 le valorisant 36 M€ pour une valeur nette comptable de 18 M€ ce qui constitue une plus-value potentielle de 18 M€.

Structure financière solide

Le coût de l'endettement financier est stable à 2,2 M€.

Le ratio de LTV du groupe est en légère hausse à 51,3% contre 51% au 31 décembre 2020 à la suite du changement de mode de consolidation de l'Immobilière Durable. Si l'Immobilière Durable avait été mise en équivalence à fin 2020, le niveau de LTV aurait été de 51,8% et aurait donc baissé au cours du semestre pour s'établir à 51,3%.

L'endettement net s'établit à 154 M€ pour des capitaux propres de 94 M€.

Une émission obligataire de 15,6 M€ a été réalisée début 2021 afin de renforcer la position de trésorerie nécessaire au développement.

Au 30 juin 2021, le Groupe affiche une trésorerie de 26 M€ contre 13 M€ au 31 décembre 2020.

Un ANR à 29,8 €/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 141 M€ soit 29,83 € par action.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 119 M€ soit 25,16 € par action.

La légère baisse constatée au cours du semestre s'explique par le paiement du dividende ainsi que par le fait que certains actifs n'ont pas été réévalués alors que des investissements ont entretemps été réalisés sur ces derniers.

Perspectives de développement et événements postérieurs au 30 juin 2021

Plusieurs livraisons d'immeubles pour le compte de l'Immobilière Durable ainsi que la fin du déploiement de l'Arteparc de Nîmes auront lieu durant le 2^{ème} semestre 2021.

Le patrimoine de l'activité Energie continuera de bénéficier du programme de *repowering* engagé par le Groupe avec la remise en service de la centrale hydroélectrique de Tancua achetée en 2020.

Au cours du mois de juillet 2021, la cession d'un terrain sur l'Arteparc de Lesquin (pour 0,7 M€) ainsi que la signature d'un CPI avec une filiale de l'Immobilière Durable ont été réalisées. Cette dernière opération constituera un chiffre d'affaires total de 9 M€ qui sera constaté entre 2021 et 2022.

Une nouvelle centrale hydroélectrique implantée sur la commune de Baccarat a été acquise en septembre 2021. L'acquisition et les travaux envisagés constituent un investissement supérieur à 5 M€ qui sera financé à plus de 4 M€ par crédit.

Mise à disposition du rapport financier semestriel 2021

Les actionnaires de la société ARTEA sont informés que le rapport financier semestriel 2021 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.

Prochain rendez-vous : Chiffre d'affaires annuel 2021, le 28 février 2022





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 2025, ARTEA prévoit d'alimenter l'ensemble de ses ARTEPARC en énergies renouvelables, produites en France ;
- l'immobilier durable (conception, promotion, investissement et exploitation) pour développer des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, un concept immobilier innovant dits de 3^{ème} génération déployé dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...) ; et
- les services à valeur ajoutée reposant sur une offre unique de services en phase avec les nouveaux usages de notre époque avec ses propres concepts de coworking (Coworkoffice), de coliving (Coloft) et d'hôtellerie Lifestyle.

Depuis 20 ans, ARTEA structure ainsi son écosystème et celui de ses clients vers un monde peu émetteur de CO2. Son modèle de consommation décentralisé, fort de ses infrastructures intelligentes, locales et pilotées, lui permette de viser un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, zéro nucléaire.

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

Tel : +33 1 30 71 12 62

Email : edouard.dechalain@groupe-arte.fr

ACTIFIN, communication financière

Alexandre COMMEROT

+33 (0) 7 85 55 25 25

acommerot@actifin.fr