



## Solides résultats 2019

**Résultat net de 13,4 M€, Cash-flow net courant de 2 M€**

**Patrimoine de 202 M€ en hausse de 47%**

**ANR de 120,8 M€ soit 25,5 € par action**

**Des perspectives 2020 impactées par la crise du Covid 19**

**Forte croissance attendue pour les exercices suivants**

**Mise à disposition du rapport financier annuel 2019**

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 28 avril 2020 les comptes consolidés pour l'exercice 2019 qui se caractérisent par une augmentation des revenus récurrents et une très forte création de valeur sur le patrimoine.

### Activité récurrente 2019 en forte croissance

Le chiffre d'affaires total d'ARTEA s'est élevé à 25,4 M€ contre 73,1 M€ en 2018. Pour rappel, l'exercice précédent avait vu la cession pour 53 M€ de l'immeuble Dreamview à Nanterre.

Le chiffre d'affaires des activités récurrentes est en croissance de 12% avec :

- Une hausse **des revenus fonciers** de 6 %, liée principalement aux livraisons réalisées en 2018, dont notamment les bâtiments E, N et 4-5 de l'Arteparc de Lille-Lesquin. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 97 % ;
- Des revenus **de l'activité Energie** en forte hausse de 29% grâce à une pluviométrie satisfaisante et la mise en exploitation de deux nouvelles centrales hydrauliques en Dordogne (Marvit et Moulin du Pont)
- La montée en puissance **du 1<sup>er</sup> site de coworking** du groupe, situé sur l'Arteparc de Lille-Lesquin, générant 0,5 M€ de revenus avec un taux d'occupation à 100% des parties bureaux ;
- Des premiers revenus **de l'activité hôtelière** avec l'ouverture début juin 2019 du 1<sup>er</sup> hôtel du groupe à Ramatuelle.

La baisse des **revenus de l'activité Promotion** est liée d'une part à une base de comparaison défavorable liée à la cession pour 53 M€ de l'immeuble Dreamview à Nanterre en 2019 et reflète d'autre part la stratégie du groupe visant à conserver les immeubles construits.

Ainsi, les immeubles conservés en patrimoine, comme le bâtiment C de l'Arteparc de Biot, le Rifkin à Aix-en-Provence ou encore les 5 VEFA signées avec des sociétés

détenues à 60% par Artea pour une valeur de 44 M€ ne sont pas pris en compte dans ce chiffre d'affaires, relativisant la baisse des revenus de l'activité Promotion.

## Un résultat opérationnel de 22,3 M€ en croissance de 8%

Au global, et après prise en compte de la juste valeur du patrimoine et des amortissements, le résultat opérationnel s'élève à 22 M€ et s'explique par une forte croissance des activités récurrentes ainsi que par la variation de juste valeur des immeubles ayant été expertisés au 31 décembre 2019 pour 17 M€.

Le résultat net consolidé progresse de 16% pour s'établir à 13,4 M€ et le résultat net part du groupe s'établit à 10,8 M€

(en milliers d'euros)	2019	2018	Evolution
Revenus locatifs bruts	11 286	10 230	10%
Charges refacturées	- 2 690	- 2 097	28%
Activité Foncière	8 595	8 133	6%
Activité Energie	2 215	1 715	29%
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	1 843	1 409	31%
<b>Total revenus récurrents</b>	<b>12 653</b>	<b>11 257</b>	<b>12%</b>
<b>Total revenus récurrents en part du groupe</b>	<b>11 395</b>	<b>10 302</b>	<b>11%</b>
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>12 709</b>	<b>61 808</b>	<b>-79%</b>
<b>Total revenus promoteur en part du groupe</b>	<b>20 676</b>	<b>63 718</b>	<b>-68%</b>
<b>TOTAL chiffre d'affaires</b>	<b>25 363</b>	<b>73 065</b>	<b>-65%</b>
<b>TOTAL chiffre d'affaires part du groupe</b>	<b>32 071</b>	<b>74 019</b>	<b>-57%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	- 6 115	- 45 764	-87%
Charges de personnel	- 3 810	- 3 457	10%
Autres charges	- 8 279	- 7 528	10%
Variation de la juste valeur des immeubles	17 339	6 184	180%
Dotation aux amortissement et provisions	- 2 205	- 1 780	24%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22 293</b>	<b>20 720</b>	<b>8%</b>
Coût de l'endettement financier net	- 4 680	- 3 884	20%
Autres produits et charges	153	15	ns
Impôts sur les résultats	- 4 348	- 5 281	-18%
<b>Résultat net</b>	<b>13 418</b>	<b>11 540</b>	<b>16%</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>10 762</b>	<b>10 064</b>	<b>7%</b>
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>1 971</b>	<b>9 579</b>	<b>ns</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>1 580</b>	<b>8 354</b>	<b>ns</b>

La norme FRS 16 relative à la comptabilisation des contrats de location est entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2019. ARTEA a décidé d'appliquer cette norme selon la méthode rétrospective simplifiée qui ne prévoit pas de retraitement de l'exercice précédent.

## Un patrimoine immobilier valorisé 202 M€, +36%

A fin 2019, le patrimoine immobilier est valorisé 202 M€ dont 174 M€ de patrimoine (en exploitation ou en cours de développement) mis en juste valeur et 28 M€ d'actifs à leur coût de construction (immeubles exploités pour compte propre et futurs immeubles de placement évalués au coût).

Le patrimoine « Energie » a lui été expertisé à 34 M€ pour une valeur nette comptable de 17 M€ ce qui constitue une plus-value potentielle de 17 M€.

## **Une structure financière saine**

En application de la norme IFRS16, le Groupe enregistre des actifs non courants en hausse intégrant les droits d'utilisation des actifs immobiliers loués pour un montant net de 1 M€ augmentant d'autant le montant des dettes financières.

Le coût de l'endettement financier est en augmentation à 4,7 M€ vs 3,8 M€ en 2018 du fait de l'émission obligataire réalisée début 2019 ayant permis de rembourser l'OCEANE arrivant à échéance en août 2019 (une charge financière double pendant cette période) et de la montée en puissance de l'activité de promotion.

Le ratio d'endettement du groupe est stable à 54% avec un endettement net de 134 M€ et des capitaux propres de 98 M€ en progression de 21%.

Le Groupe a une trésorerie de clôture supérieure à 17 M€ comme fin 2018.

Dans le cadre de la réorganisation de sa dette adossée à un portefeuille de 7 actifs détenus par ARTEA (5 actifs dans la région d'Aix : Bachasson A, les trois actifs du Campus Arteparc et le Quartz – 2 actifs sur l'Arteparc de Lesquin : B & E), ARTEA a obtenu un refinancement par ses banques pour un montant total de 31 M€, soit 10 M€ de financement supplémentaire.

Cette renégociation de dette permet à ARTEA d'améliorer ses conditions en allongeant la maturité de la dette sur ce portefeuille de 3 ans pour la porter à plus de 8 ans

## **Un ANR de 120,8 M€ soit 25,5 € par action**

L'ANR qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobilier) s'établit à 120,8 M€ soit 25,5 € par action.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 100,6 M€ soit 21,2 € par action.

## **Report de la distribution de dividende**

Dans le contexte actuel de la crise du coronavirus et dans l'attente d'avoir une vision plus précise de la durée et de la profondeur de la crise, ARTEA a décidé de suivre les recommandations du gouvernement en reportant d'un an la mise en œuvre de sa politique de distribution de dividende qui ne sera réalisée qu'à partir de 2021 sur la base des comptes 2020, en fonction des conditions économiques.

## **Crise du coronavirus : un impact encore difficile à évaluer**

Les conséquences de la crise sanitaire actuel dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Après la mise en place du confinement, la priorité a été d'assurer au personnel la possibilité de travailler à distance en toute sécurité avec pour objectif de maintenir la poursuite des activités lorsque cela est possible.

Toutefois une partie des équipes ont été mises au chômage partiel pour faire face à l'arrêt de certaines de nos activités :

- Les activités de services type co-working et hôtellerie se trouvent à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles : location de salle de réunion, de chambre, événementiel...
- La foncière pourrait être impactée par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficultés mais cela devrait rester marginal étant donné la typologie de ses locataires.
- L'énergie n'est pas impactée et a connu un très bon début d'année.
- Les opérations de promotion pourraient être retardées en raison de l'arrêt des chantiers ce qui pourrait représenter un report de chiffre d'affaires sans pour autant impacter la marge.

### **Poursuite du développement du patrimoine immobilier et du coworking et forte croissance attendue**

ARTEA a poursuivi le développement de son patrimoine immobilier :

- Livraison au 1<sup>er</sup> semestre du bâtiment C de l'Arteparc de BIOT, situé dans le parc de Sophia Antipolis ainsi que la livraison du bâtiment B prévue en fin d'année
- Livraison du bâtiment 1 de l'Arteparc de Lille Lesquin réalisée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019
- Livraison du bâtiment Le Rifkin à Aix-en-Provence réalisée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

Avec le succès d'un 1<sup>er</sup> espace de coworking d'une surface totale de 2 500 m<sup>2</sup> dans l'Arteparc de Lille Lesquin, ARTEA intensifie le développement des espaces de coworking et autres services au sein des autres sites du groupe. Deux nouveaux programmes sont actuellement lancés :

- Un espace de coworking à BIOT dans l'Arteparc de Sophia Antipolis avec une surface de 2 425 m<sup>2</sup>, dont l'ouverture est prévue au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2020
- Un espace supplémentaire de coworking et de coliving d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup> dans l'Arteparc de Lille Lesquin, dont l'ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et qui complétera l'offre existante

Conformément à sa stratégie, ARTEA poursuit aussi sa politique de développement avec lesancements à venir d'opérations d'envergure :

- Sur l'Arteparc de Lille Lesquin, lancement des bâtiments M/L (actuellement hors d'eau) et de la 2<sup>ème</sup> tranche du pôle services existant ;
- A Lille, redéveloppement de l'Usine Elévatoire sur 4 300 m<sup>2</sup>, à la suite d'un appel d'offre remporté auprès de la métropole ;
- Dans la région grenobloise, lancement d'un nouvel Arteparc avec une première tranche de 10 000 m<sup>2</sup> et un nouveau pôle services ;
- A Sophia Antipolis, lancement des deux derniers bâtiments de l'Arteparc de Biot, représentant une surface de 6 500 m<sup>2</sup> et disposant d'un « smart grid » qui optimise l'indépendance énergétique de l'Arteparc vis-à-vis du réseau Enedis en

permettant aux bâtiments d'interagir entre eux, de stocker et de s'échanger de l'électricité ;

- Sur le pays d'Aix, construction de trois nouveaux bâtiments tertiaires : le Lotus (2 000 m<sup>2</sup> pré-loués à 25%), le Green Corner (1 400 m<sup>2</sup>) et la Canopée (2 400 m<sup>2</sup> entièrement pré-loués avec un bail 10 ans fermes) ;
- Sur la commune de Meyreuil, poursuite du programme de 130 logements ;

Enfin, Artea a aussi sécurisé en mars son pipeline avec l'acquisition de deux surfaces foncières :

- A Aix-Fuveau, qui permettra à terme la construction de quatre bâtiments pour une superficie cumulée de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- A Sophia avec trois bâtiments pour une surface globale de 2 000 m<sup>2</sup>,

Cette forte activité avec un renforcement des activités récurrentes devrait permettre de générer un chiffre d'affaires en croissance et un résultat significatif sur les prochains exercices si le contexte global, notamment lié à la crise sanitaire, ne se détériore pas.

### **Mise à disposition du rapport financier annuel 2019**

La société ARTEA annonce avoir mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers son Rapport Financier Annuel au 31 décembre 2019. Le Rapport Financier Annuel peut être consulté sur le site internet de la société à l'adresse suivante :

<http://www.groupe-artea.fr>

Et figure dans la partie « Investisseurs », rubrique « Informations financières ».

### **Prochaine publication : chiffre d'affaires semestriel, le 31 juillet 2020**

**Retrouvez toute l'information financière d'ARTEA sur : <http://www.groupe-artea.fr>**

*ARTEA conçoit, réalise et développe de l'immobilier de bureaux dits de 3<sup>ème</sup> génération à travers un écosystème proposant des immeubles green produisant leurs propres énergies et proposant une offre de services innovante au sein des ARTEPARC à travers des pôles services (coworking, crèches, restaurants, santé ...). Dès 2009, ARTEA construit le 1<sup>er</sup> parc à énergie positive de la région PACA (2<sup>ème</sup> en France). Ce concept est depuis reproduit dans le Nord de la France. En 2013, ARTEA livre le 1<sup>er</sup> parc tertiaire ARTEPARC de nouvelle génération BBC L'année 2019 voit elle la livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment du 1<sup>er</sup> Smart Grid privé électrique de France. Depuis sa création, ARTEA a ainsi livré plus de 220 000 m<sup>2</sup> de bureaux green dont 60 000 m<sup>2</sup> ont été conservés en patrimoine pour une valeur de plus de 174 M€. 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-artea.fr

#### **ACTIFIN**

##### **Communication financière**

Christophe de LYLLE  
Tel : +33 1 56 88 11 11  
Email : cdelylle@actifin.fr