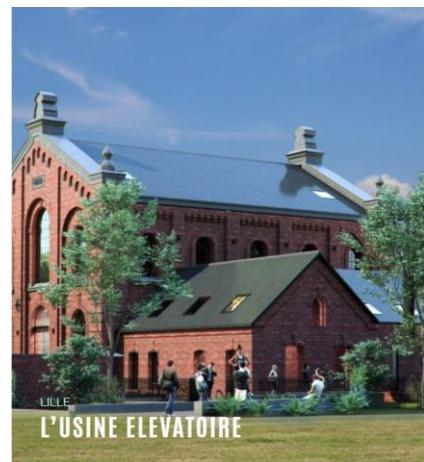
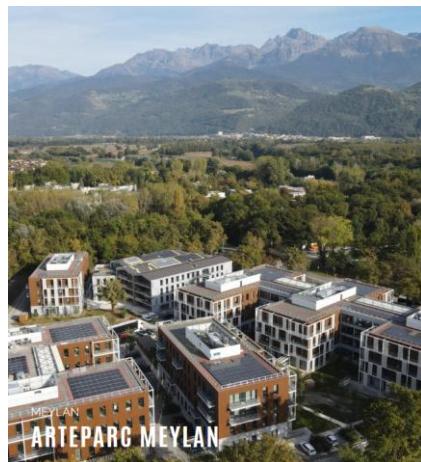




GrantThornton

YUMA  
A U D I T



## Rapport des commissaires aux comptes au conseil d'administration de la société ARTEA, réuni sous forme de comité d'audit

Exercice clos le 31 décembre 2024

16 mai 2025

Au conseil d'administration de la société Artea,

**GRANT THORNTON**  
Membre de Grant Thornton International  
29, rue du Pont – CS 20070  
92578 Neuilly-sur-Seine Cedex

**Commissaire aux comptes**  
Membre de la compagnie régionale de Versailles

**YUMA AUDIT**  
5, rue Catulle Mendes  
75017 Paris

**Commissaire aux comptes**  
Membre de la compagnie régionale de Paris

En application de l'article L. 821-63 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission sur les comptes de la société Artea pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principaux sujets que nous souhaitons porter à votre attention sont présentés en pages 20 à 31.

Il appartient à la direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de notre mission de commissaires aux comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la Direction ni le Comité d'audit de leurs responsabilités.

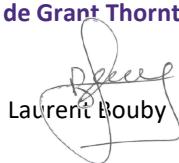
Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions du Comité, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions du comité d'audit, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul Comité d'audit et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R. 823-21-1 du code de commerce (H2A et, le cas échéant, AMF), utilisé ou cité à d'autres fins.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mai 2025

**GRANT THORNTON**  
Membre français de Grant Thornton International

  
Laurent Bouby

**YUMA AUDIT**



Laurent Halfon

# Sommaire

1. Points en suspens et déclarations de la direction	4
2. Nos rapports sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels	7
3. Calendrier d'intervention et communication avec le comité d'audit et le conseil d'administration	10
4. Etendue des travaux - Comptes consolidés	13
5. Approche d'audit	16
Seuils de signification	
Périmètre de consolidation et critères d'exclusion	
Approche d'audit - Comptes consolidés	
Approche d'audit - Comptes annuels	
6. Points clés de l'audit – Comptes consolidés et annuels	20
7. Autres points importants	27
8. Méthodes d'évaluation	32
9. Synthèse des anomalies non corrigées	34
10. Annexes	36

# **1. POINTS EN SUSPENS ET DECLARATIONS DE LA DIRECTION**

# Points en suspens Comptes consolidés / Comptes annuels

## Points en suspens

Néant

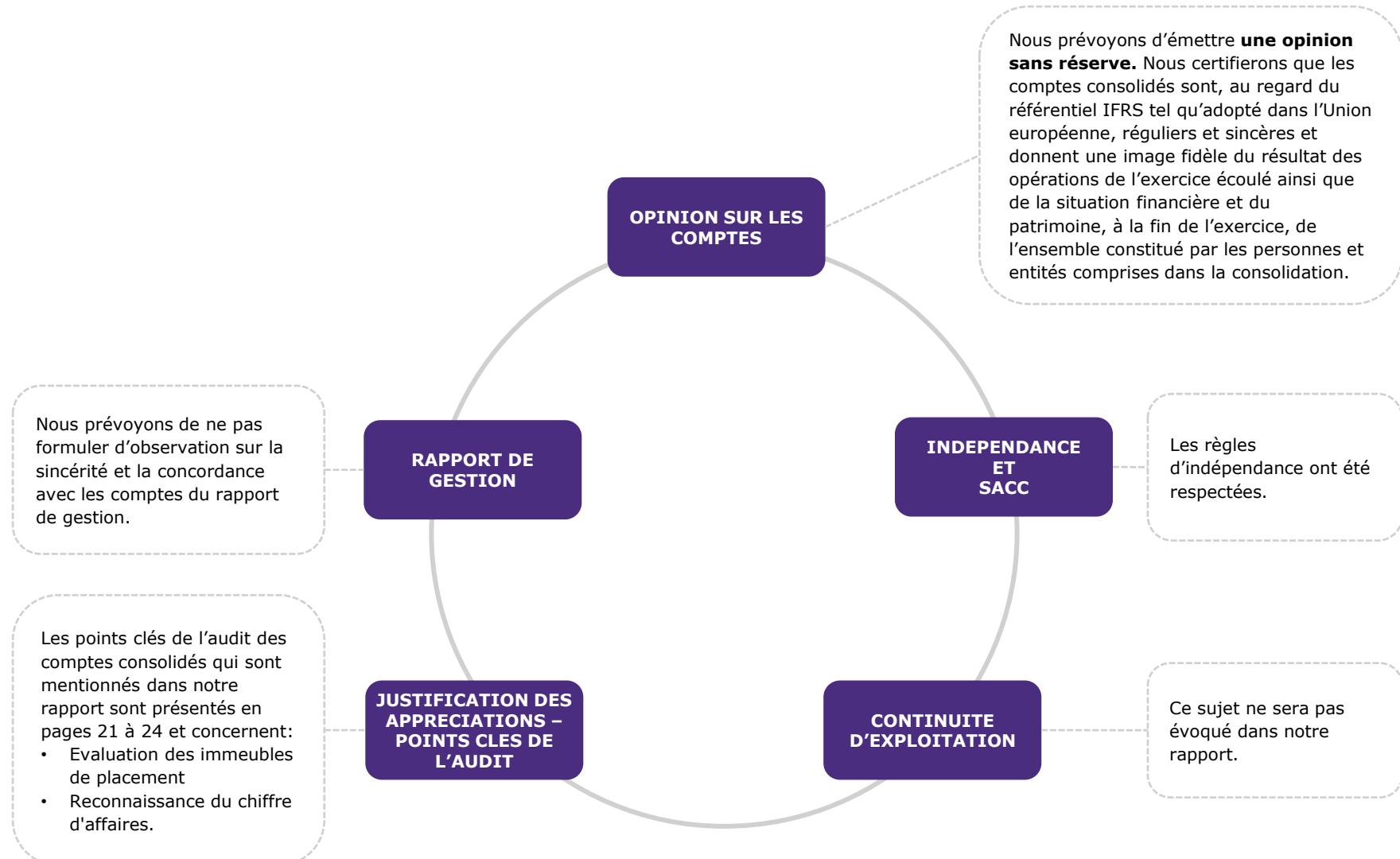
# Déclaration de la Direction

En tant que responsable de l'établissement des états financiers et du contrôle interne afférent à leur préparation, la confirmation de la Direction d'Artea portera notamment sur les points suivants :

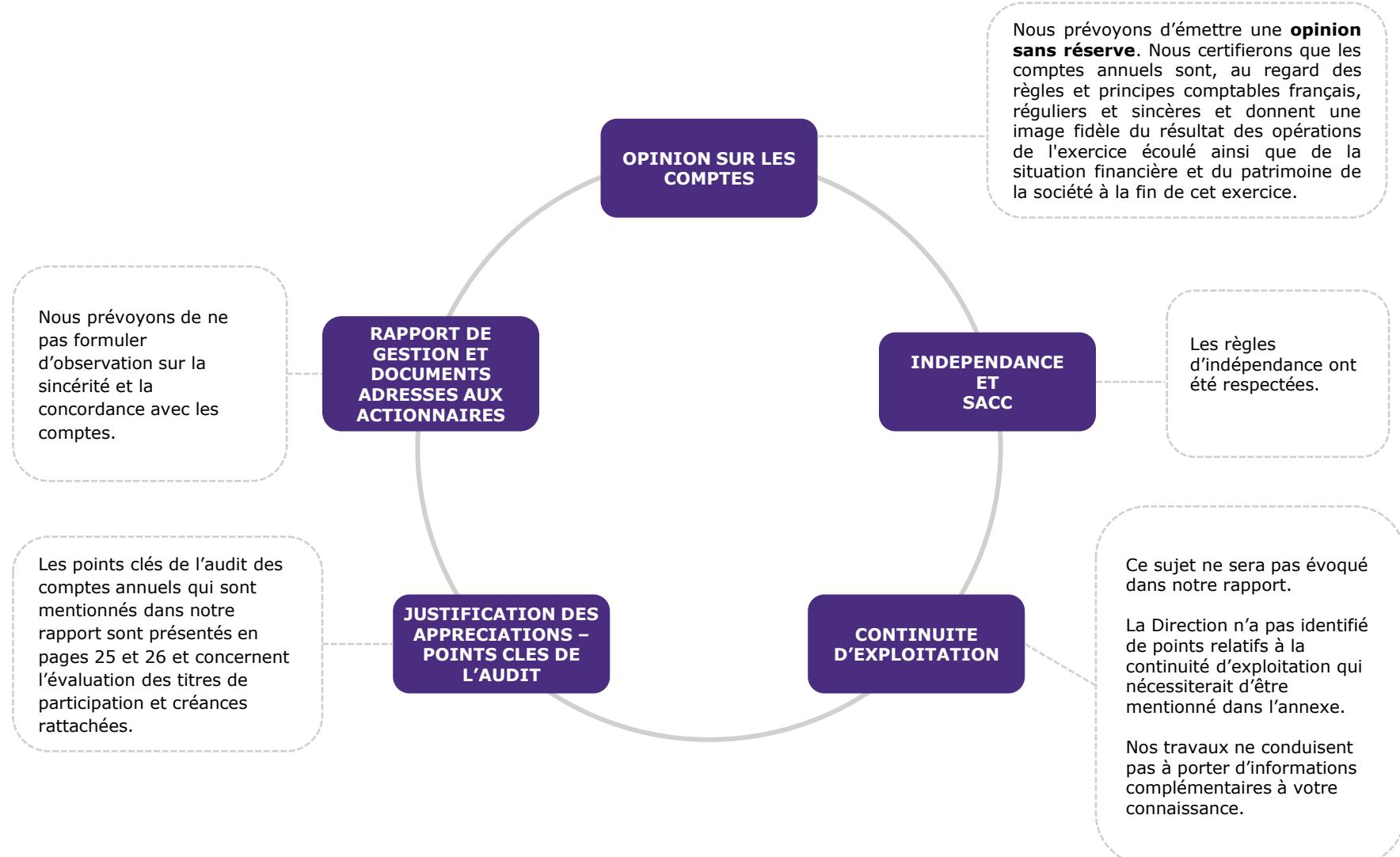
Comptes consolidés	Comptes annuels
<p>Les déclarations à obtenir en lettre d'affirmation concerneront principalement les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'évaluation des écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles : détermination de la valeur recouvrable,</li><li>- l'évaluation des immeubles de placement,</li><li>- l'évaluation des actifs financiers,</li><li>- l'évaluation des autres actifs et notamment l'absence de risque de non-recouvrement de créances locataires non provisionnées,</li><li>- les estimations retenues dans le cadre des regroupements d'entreprises,</li><li>- le respect des obligations contractuelles (y compris clauses type covenant),</li><li>- l'absence d'insuffisances significatives de contrôle interne,</li><li>- l'absence de fraudes suspectées ou avérées susceptibles d'avoir un impact sur les états financiers,</li><li>- l'absence de promesse de vente conclue entre la date de clôture et l'arrêté des comptes impliquant un reclassement d'actif en actif courant.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluation des titres de participation et des créances rattachées : tests de dépréciation et hypothèses retenues.</li></ul>

## **2. NOS RAPPORTS SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET SUR LES COMPTES ANNUELS**

# Nos rapports – Comptes consolidés



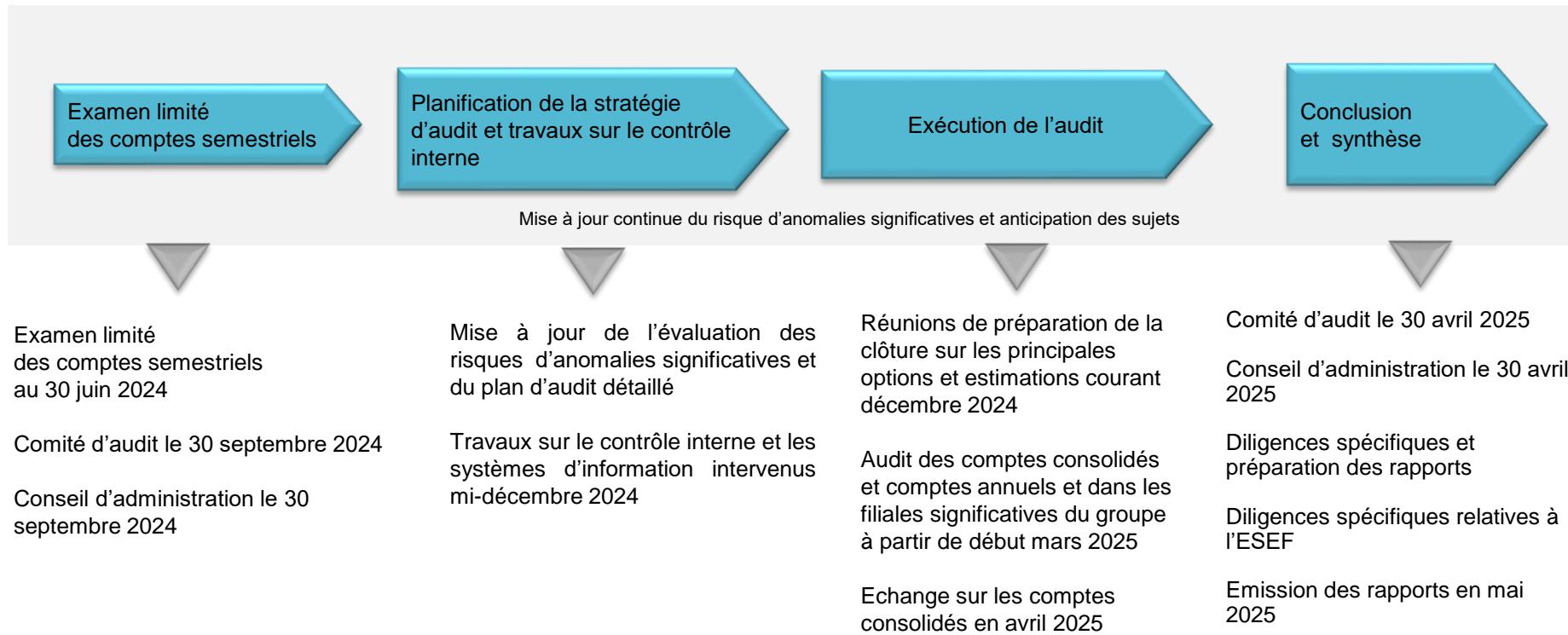
# Nos rapports – Comptes annuels



### **3. CALENDRIER D'INTERVENTION ET COMMUNICATION AVEC LE COMITE D'AUDIT ET LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

# Calendrier d'intervention

art.11.2e



# Communication des commissaires aux comptes avec le Comité d'audit et le conseil d'administration

art.11.2d

Date de la réunion du Conseil d'administration auquel les commissaires aux comptes ont assisté	Ordre du jour de la réunion du conseil d'administration
29 avril 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,</li><li>- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,</li><li>- Conventions réglementées,</li><li>- Expiration des mandats d'administrateur</li><li>- Point sur le développement durable et la RSE,</li><li>- Gouvernance d'entreprise,</li><li>- Adoption des rapports du conseil d'administration,</li><li>- Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,</li></ul>
30 septembre 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>- Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2024</li><li>- Répartition des jetons de présence</li><li>- Attribution gratuite d'actions</li><li>- Renouvellement de l'autorisation des cautions</li></ul>
30 avril 2025	<ul style="list-style-type: none"><li>- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,</li><li>- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024</li><li>- Conventions réglementées</li><li>- Point sur le développement durable et la RSE</li><li>- Gouvernance d'entreprise</li><li>- Adoption des rapports du conseil d'administration</li><li>- Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale</li></ul>

## **4. ETENDUE DES TRAVAUX – COMPTES CONSOLIDÉS**

# Les différentes phases de notre mission

## Identification des évolutions de l'activité et de l'environnement

Cette étape permet de mieux appréhender les risques.

## Evaluation des principaux risques

Les risques d'anomalies significatives dans les comptes font l'objet d'une évaluation de notre part lors de la planification de notre audit et sont réévalués si nécessaire en cours de mission, afin de nous permettre d'adapter notre approche d'audit en y apportant les réponses que nous estimons les plus appropriées.

Les principaux risques et nos conclusions correspondantes sont présentés à partir de la page 19.

## Détermination du seuil de signification

Le seuil de signification et ses modalités de calcul déterminés lors de la planification de notre mission sont précisés en page 17.

Identification  
des évolutions  
de l'activité et de  
l'environnement

Evaluation des  
principaux  
risques

Détermination  
du seuil de  
signification

Etendue des  
travaux

Conclusion sur  
les principaux  
risques

Nos rapports  
d'audit

## Etendue des travaux

Les entités comprises dans le périmètre de consolidation sur lesquelles ont porté les travaux effectués sont présentées en pages 15.

Nous avons pu mettre en œuvre notre plan d'audit tel que nous l'avions prévu.

## Conclusion sur les principaux risques

Nous portons à la connaissance du comité d'audit nos conclusions sur les principaux risques identifiés, ainsi que, parmi ceux-ci, les risques que nous considérons comme les plus importants et qui feront donc l'objet de développements spécifiques dans nos rapports d'audit.

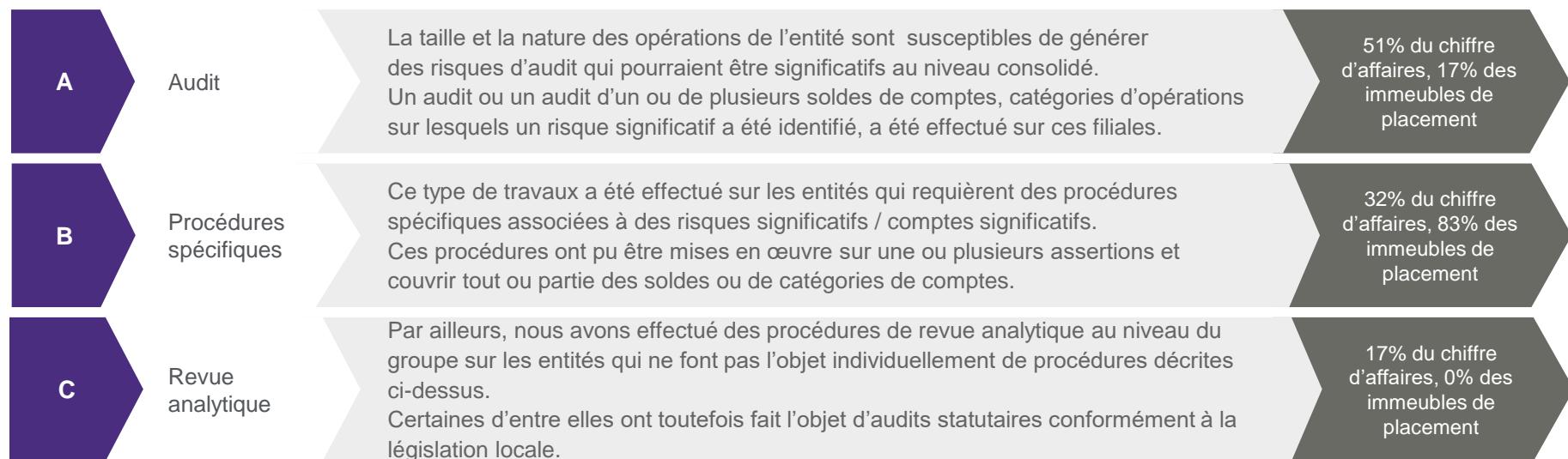
## Nos rapports d'audit

Sur la base des travaux réalisés sur le projet de comptes et en l'absence de points en suspens à la date du présent projet de rapport, nous prévoyons d'exprimer une opinion sans réserve.

# Comptes consolidés – Etendue des travaux

L'étendue des travaux est définie à partir d'une analyse des risques identifiés au niveau du groupe. Les éléments pris en compte incluent des critères quantitatifs (contribution aux comptes consolidés des entités comprises dans le périmètre de consolidation) et qualitatifs (risques que peuvent présenter individuellement certaines entités consolidées). Une analyse complémentaire a été menée sur les autres entités afin de vérifier qu'elles ne présentent pas d'autres risques. Lorsque cela était nécessaire, nous avons inclus certaines de ces filiales dans notre périmètre d'audit.

La nature des travaux réalisés sur les différentes divisions/entités s'articule comme suit :



## **5. APPROCHE D'AUDIT**

# Seuils de signification

art.11.2a

La formulation, par le commissaire aux comptes, de son opinion sur les comptes nécessite qu'il obtienne l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. Cette assurance élevée, mais non absolue du fait des limites de l'audit est qualifiée, par convention, d'«assurance raisonnable».

Afin d'apprécier le caractère significatif, le commissaire aux comptes considère non seulement le montant des anomalies mais aussi leur nature et les circonstances particulières de leur survenance. Il fixe un seuil de signification qui lui permet de planifier et réaliser son audit et d'évaluer l'incidence des anomalies relevées au cours de son audit et, le cas échéant, d'évaluer l'incidence sur les comptes des anomalies non corrigées.

*Nous considérons une anomalie comme significative lorsqu'elle est d'une importance telle que, seule ou cumulée avec d'autres, elle peut influencer le jugement de l'utilisateur d'une information financière ou comptable et que nous ne sommes pas en mesure de certifier les comptes sans réserve.*

La détermination du seuil de signification relève du jugement professionnel des commissaires aux comptes. Il est déterminé lors de la phase de planification de la mission et revu si nécessaire au cours de la mission.

Dans le contexte du co-commissariat, une concertation au sein du collège de commissaires aux comptes a permis de fixer le seuil de signification, au niveau des comptes pris dans leur ensemble.

## ✓ Seuils de signification au niveau des comptes pris dans leur ensemble

- Comptes annuels (*2% des capitaux propres*) : 1 339 K€
- Comptes consolidés (*2% des capitaux propres*) : 1 586 K€

# Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

art.11.2m

- Le périmètre de consolidation est détaillé en note 3 des principes comptables et règles appliqués des états financiers consolidés au 31 décembre 2024.
- Sur l'exercice, la société Artea a déconsolidé la société Dream Energy Mobilité Verte détenue par Dream Energy à la suite de l'entrée à hauteur de 49% de la CDC et de la perte de contrôle de cette filiale. Sur l'exercice, il a été acquis la société Fiziland de droit grec consolidée en intégration globale.
- Les entités suivantes sont mises en équivalence :

SAS B Promauto détenue à 50%

SCCV Arteparc Bordeaux LH, détenue à 50%

HDP Luxembourg SCS détenue à 49%

Agence VBI, détenue à 25%

HDP Luxembourg GP SARL détenue à 49%

Immobilière Durable, détenue à 60%

SCCV Cap Saint Antoine, détenue à 50%

Dream Energy mobilité Verte, détenue à 51%

- Compte tenu de l'entrée d'un nouvel investisseur début 2025 au niveau du palier Holding Dream Energy amenant à un contrôle conjoint entre les deux co-actionnaires, les actifs et passifs de l'activité Energie ont été intégralement reclassés sur une ligne distincte au bilan 2024 conformément à IFRS 5 (cf. slide page 28).
- Les analyses réalisées par la direction pour apprécier le caractère non significatif des entités non consolidées prises individuellement et collectivement n'appellent pas de commentaire de notre part.

# Approche d'audit

art.11.2g

Approche mise en œuvre sur les comptes significatifs					
Comptes significatifs / Risques d'anomalies significatives dans les comptes	Solde au 31 décembre 2024	Tests de procédures (D&I)	Contrôles de substance (vérifications directes)	Points clés de l'audit à inclure dans le rapport d'audit	Voir pages
<b>Comptes sociaux</b>					
Evaluation des titres de participation et créances rattachées	175 m€ 90% du total de bilan	✓	✓	✓	25-26
<b>Comptes consolidés</b>					
Reconnaissance à l'avancement du chiffre d'affaires promotion	76,7 m€ dans les comptes consolidés	✓	✓	✓	23-24
Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur	68,6 m€ 17% du total de bilan	✓	✓	✓	21-22

## **6. POINT CLES DE L'AUDIT**

# Points clés de l'audit – Comptes consolidés

## Risque identifié

### Evaluation des immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de construction.

Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur de 68,6 M€, soit 17 % du total actif.

En application de la norme IAS 40, le groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. A défaut, ils sont maintenus au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur. Comme indiqué dans les « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont évalués à la juste valeur tandis que les immeubles de placement en cours de développement ou de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, le groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts externes indépendants donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation.

Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation :

- Une méthodologie par comparaison directe qui consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation
- Une méthodologie par le rendement qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés. Les revenus potentiels prennent notamment en compte des évolutions de loyers, du taux de vacance, des plus-values locatives futures...

L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la part de la direction, établis sur la base des rapports des experts indépendants.

Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour l'évaluation des immeubles de placement

## Notre approche d'audit

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction mis en œuvre par le Groupe.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par le groupe ainsi que leur compétence au regard de leurs qualifications professionnelles et leur expérience ;
- prendre connaissance des instructions que la direction du groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux,
- examiner, par sondage, la cohérence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières des valeurs retenues dans les comptes consolidés.

Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient).

# Points clés de l'audit

## Comptes consolidés – Juste-valeur des immeubles de placement

Bâtiment	2024	2023	Var	Méthode retenue	Taux de rendement		Valeur locative retenue		% d'occupation		Droit	
					N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Campus Arteparc A	5 130	-5 130										
Campus Arteparc B*	3 000	3 140	-140	Capitalisation			6,60%		249		100%	
Campus Arteparc C*	5 200	6 000	-800	Capitalisation			6,66%		416		85%	
Campus Arteparc D	8 070	-8 070										
Palatin*	9 435	9 900	-465	Capitalisation			5,86%		583		100%	
Prélude*	4 450	4 780	-330	Capitalisation	6,15%	6,99%	367	352	100%	93%	6,9%	6,9%
Panoramique	8 760	8 570	190	Capitalisation	7,08%	6,88%	644	638	100%	100%	6,9%	6,9%
Rifkin	7 000	7 500	-500	Capitalisation	7,08%	6,68%	516	514	100%	100%	1,8%	1,8%
Prisme	3 860	3 900	-40	Capitalisation	6,91%	6,61%	272	292	100%	100%	6,9%	6,9%
Shed	3 010	3 000	10	Capitalisation	7,13%	7,01%	220	280	100%	100%	6,9%	6,9%
Rubis	2 570	5 630	-3 060	Capitalisation	7,13%	6,71%	395	484	100%	100%	6,9%	6,9%
Victoire	5 460	2 570	2 890	Capitalisation	7,22%	7,05%	201	239	85%	100%	6,9%	6,9%
Crossroad B	4 820	4 680	140	Capitalisation	6,97%	6,93%	368	245	99%	68%	6,9%	6,9%
Bachasson A	12 500	13 000	-500	Capitalisation	7,13%	6,78%	952	1 022	86%	100%	6,9%	6,9%
LILLE E	4 680	-4 680										
LILLE B	4 640	4 800	-160	Capitalisation	6,66%	6,32%	325	341	100%	100%	6,9%	6,9%
MEYLAN C	15 970	15 710	260	Capitalisation	6,59%	6,27%	1 060	772	86%	73%	1,8%	1,8%
	90 675	111 060	-20 385									

\*valeur de la PSV (en IFRS 5 au 31.12.24)

Le groupe a opté pour l'évaluation à la juste valeur proposée par IAS 40 de ses immeubles de placement. Le groupe a confié à un expert indépendant, Cushman & Wakefield, l'évaluation de ses immeubles de placement.

- L'ensemble du patrimoine est évalué au 31/12/2024 sauf les actifs récemment acquis ou qu'il existe une valeur récente de transaction (promesse ou acte de vente).
- Les principales variations de juste valeur ont été rationalisées.
- Nous avons validé le classement selon IFRS 5 des actifs Campus Arteparch B/C, le Palatin et le Prélude.
- Les reclassements demandés affectant les résultats de cession ont été acceptés et comptabilisés.
- Les flux de trésorerie (acquisition, cession) sont adéquats.

### Conclusion :

Nos travaux n'ont pas révélé d'anomalie sur les immeubles de placement.

# Points clés de l'audit – Comptes consolidés

## Risque identifié

### Chiffre d'affaires et marge des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) relatifs à l'activité de promotion immobilière

Comme indiqué dans le paragraphe 19 « Chiffre d'affaires » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Le montant du chiffre d'affaires et de la marge à comptabiliser sur l'exercice, et éventuellement de provision pour perte à terminaison à la date de clôture, dépend de la capacité de l'entité à mesurer les coûts encourus sur un contrat à la date de clôture et à estimer de façon fiable les coûts restant à engager jusqu'à la fin du contrat. Si le résultat à terminaison du contrat ne peut pas être déterminé de façon fiable, le chiffre d'affaires doit être limité au montant des coûts encourus dont il est probable qu'ils seront recouvrés.

La part importante de jugement nécessaire à la détermination du budget de chaque opération de promotion sur lequel repose la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement et l'estimation du résultat à terminaison nous a conduit à considérer la comptabilisation des contrats de VEFA comme un point clé de notre audit.

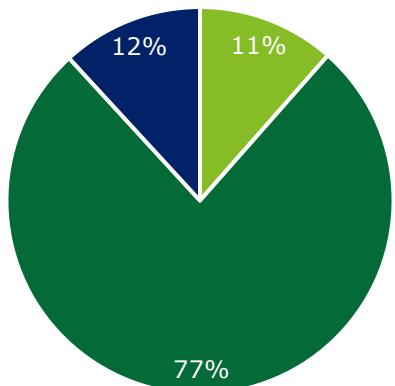
## Notre approche d'audit

Pour répondre au risque lié à la comptabilisation des contrats à l'avancement, nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ;
- tester les contrôles du groupe relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de coûts et à leur mise à jour continue sur toute la durée de vie du projet ;
- rapprocher, pour une sélection de contrats, les coûts avec les suivis de chantier et le chiffre d'affaires comptabilisé avec le contrat de VEFA, corroborer le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en examinant notamment les suivis budgétaires établis par les responsables de projets, et enfin, tester par sondage la réalité des coûts engagés sur les projets par remontée aux factures justificatives pour les dépenses sélectionnées.

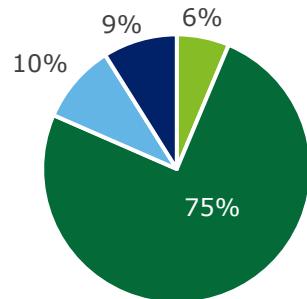
# Points clés de l'audit – Comptes consolidés

## Exercice 2024



■ Foncière ■ Promotion ■ Energie ■ Services

## Exercice 2023



■ Foncière ■ Promotion ■ Energie ■ Services

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024 s'élève à 100 m€ et est principalement composé de l'activité Promotion représentant 77 m€ en diminution de 8% par rapport à l'exercice précédent.

La reconnaissance du revenu des contrats VEFA à l'avancement nécessite :

- La capacité du management à estimer de façon fiable des dépenses à engager pour mener le projet à son terme ;
- la capacité à identifier les faits et circonstances pouvant remettre en question les estimations initiales, et à en tirer les conséquences sur le budget du projet.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels des filiales Fuveau, Meylan, Arteprom et Artea Promotion, nous avons mené des tests sur la réalité des coûts engagés sur les contrats de promotion immobilière (CPI) et Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et avons pris connaissance des statuts des projets testés en cohérence avec leurs suivis budgétaires.

Les activités de Foncière et de Services Immobiliers (co-working/living – hôtellerie) ont un chiffre d'affaires respectivement de 11 m€ et 12 m€.

### Conclusion :

Nous n'avons pas identifié d'anomalie significative dans la reconnaissance des produits.

Nous avons également revu dans le cadre notre audit le chiffre d'affaires Energy (11,6 m€) qui est *netté* sur la ligne « Résultat net des activités non poursuivies » dans le cadre d'IFRS 5.

# Points clés de l'audit – Comptes annuels

## Risque identifié

### Evaluation des titres de participation et des créances rattachées :

Les titres de participation et les créances rattachées figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 175 M€ représentent un poste significatif du bilan (90 % de l'actif).

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Comme indiqué dans la section « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est définie pour chaque filiale sur la base d'une approche multicritère notamment par référence à la valeur d'expertise des immeubles détenus ou commercialisés pour les sociétés foncières ou hôtelières, les perspectives de résultats futurs pour les sociétés de Promotion, de développement long terme ou par référence à la quote-part d'actif net réévalué (notamment pour le sous-palier Immobilière Durable et les sociétés du secteur Energie).

Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constatée. Lorsque la valeur d'utilité des titres devient négative, les créances détenues sur la filiale concernée sont également dépréciées et une provision pour risques et charges complémentaire peut également être constatée.

Les créances rattachées présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale notamment avec une analyse de la trésorerie nette dégagée par la cession éventuelle des actifs détenus ou commercialisés diminuée de la dette nette.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit.

## Notre approche d'audit

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;
- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales et étudier les éventuels ajustements opérés ;
- tester, par sondage, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;
- recalculer, par sondage, les dépréciations enregistrées par la société.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

# Points clés de l'audit – Comptes annuels

Détail des titres de participation et créances rattachées

Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Titres	80 800	77 978	2 822
Créances rattachées	94 514	80 270	14 244
Valeur Brute	175 314	158 249	17 066
Titres	-400		-400
Créances rattachées	-4 034		-4 034
Dépréciation	-4 034		-4 034
Titres	80 800	77 978	2 821
Créances rattachées	90 481	80 270	10 211
Valeur nette	171 280	158 249	13 032

En complément des travaux mentionnés dans notre rapport (Cf. page précédente), :

- Nous nous sommes entretenus avec la Direction au sujet des hypothèses et approches retenues notamment sur les activités Promotion et Services ;
- Nous avons identifié et apprécié des risques de non-recouvrement des comptes courants (approche liquidative) ;
- Nous avons revu les procès-verbaux des conseils d'administration et des comités d'investissements pour identification des projets de développement.

## Conclusion :

La valorisation des titres de participation et créances liées repose sur une approche multicritères mentionnée en annexe.

Nous demanderons confirmation dans la lettre d'affirmation de l'absence d'événement remettant les approches et hypothèses retenues au 31 décembre 2024.

## **7. Autres points importants**

# Autres points importants – Impact IFRS 5

Le 7 mars 2025, Holding Dream Energy a conclu un accord d'investissement avec le fonds d'investissement TIIC spécialiste des infrastructures de mobilité, publiques et digitales en Europe, et membre partenaire d'Edmond de Rothschild Private Equity, à hauteur de 40 % de son capital. Dans le cadre de cette opération, il a été signé un pacte d'associés définissant les relations et les prises de décisions au sein de la société Holding Dream Energy.

Après analyse du pacte d'associés, il s'avère qu'Artea :

- ne peut prendre aucune décision importante en assemblée générale notamment sur les rendements sans l'accord préalable du conseil d'administration dont les décisions sont prises avec une voix minimum de l'investisseur ;
- n'a pas la main sur les principales décisions opérationnelles car les décisions sont prises avec l'accord préalable du conseil d'administration dont les décisions sont prises avec une voix minimum de l'investisseur.

Sur la base des éléments ci-dessous et au sens d'IFRS 10 §10 et 17§ et ceux malgré qu'Artea conserve la majorité du capital (60 %), la méthode de consolidation en 2025 sera la mise en équivalence.

➤ Les conséquences sur les comptes 31 décembre 2024 de la déconsolidation en 2025 d'Holding Dream Energy sont le reclassement conformément à la norme IFRS 5 sur une ligne distincte de l'ensemble des actifs et passifs au bilan 2024 « Actifs/Passifs liés à des activités en cours de cession » et au compte de résultat 2024 et son comparatif au titre de 2023 sur la ligne « Résultat net des activités non poursuivies ».

## Conclusion :

La revue de l'opération (*perte de contrôle au sens d'IFRS 10*) et sa traduction dans les comptes clos au 31 décembre 2024 est conforme aux dispositions d'IFRS 5.

L'information donnée dans les notes annexes nous apparaît suffisante.

# Autres points importants - Financement

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Passifs destinés à être cédés	Sortie de périmètre	Autres variations	31/12/2024	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>38 497</b>	-	<b>8 497</b>	<b>(556)</b>	<b>(10 000)</b>	-	-	<b>36 438</b>	-	<b>36 438</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	138 710	-	6 008	(19 534)	(52 602)	(6 729)	2 917	68 770	14 287	54 481
Dettes locative	19 633	-	91	(3 493)	(670)	-	1 466	17 027	4 267	12 759
Avance crédit preneur	(125)	-	-	-	-	-	125	-	-	-
<b>Total emprunts auprès des établissement de crédit</b>	<b>158 218</b>	-	<b>6 099</b>	<b>(23 027)</b>	<b>(53 273)</b>	<b>(6 729)</b>	<b>4 508</b>	<b>85 796</b>	<b>18 554</b>	<b>67 240</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissement de crédit	1 512	-	1 649	(1 263)	(50)	(20)	-	1 828	1 828	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 365	-	428	(475)	-	-	-	2 318	-	2 318
Comptes courants hors groupe	859	1 101	-	(17)	(29)	(2 559)	1 192	547	547	-
Découverts et soldes créateurs de banque	6 737	-	-	-	(969)	(12)	475	6 231	6 231	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>11 473</b>	<b>1 101</b>	<b>2 077</b>	<b>(1 755)</b>	<b>(1 048)</b>	<b>(2 591)</b>	<b>1 667</b>	<b>10 924</b>	<b>8 606</b>	<b>2 318</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>208 188</b>	<b>1 101</b>	<b>16 673</b>	<b>(25 338)</b>	<b>(64 321)</b>	<b>(9 320)</b>	<b>6 175</b>	<b>133 158</b>	<b>27 161</b>	<b>105 997</b>

Pour rappel, le groupe a procédé aux émissions et remboursements d'emprunts obligataires suivants :

- Emission d'un emprunt obligataire de 1,5 m€ et 2,5 m€ chez Artea en janvier 2024 avec un taux d'intérêt annuel de 8% à rembourser mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029
- Emission d'un emprunt obligataire de 4,5 m€ chez Artepom souscrit à hauteur de 1,8 m€ en janvier 2024 avec un taux d'intérêt annuel de 10% et une seconde souscription de 2,7 m€ en avril 2024 avec un taux d'intérêt annuel de 11%. Les obligations seront remboursées au pair le 24 janvier 2026.

Les obligations sont négociables sur le marché Euronext Access Paris et sont soumises au contrôle annuel du respect des ratios suivants :

- Un ratio Loan To Value inférieur ou égal à 65%
- Une juste-valeur d'actifs en patrimoine 200 m€ pour le dernier souscrit
- Des fonds propres groupe d'au moins 60 m€ pour le dernier souscrit

Le calcul de ces ratios financiers préparé par la direction sur la base des comptes consolidés IFRS du groupe sera accompagné d'une attestation des commissaires aux comptes au plus tard le 30 juin 2025, et sera fourni chaque année au représentant de la masse des obligataires.

## Conclusion :

Il n'a pas été relevé d'anomalie concernant la présentation et l'évaluation des passifs financiers au bilan et des flux de trésorerie au tableau des flux de trésorerie.

Il n'a pas été identifié de bris de covenant à la clôture 2024.

# Autres points importants - Reporting ESEF

## Format électronique unique européen pour les rapports financiers annuels

### Enjeux et contexte

Afin de faciliter l'accessibilité, l'analyse et la comparabilité des états financiers, la directive Transparence (2013) prévoit que tous les rapports financiers annuels des émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé doivent être établis selon un format d'information électronique unique.

Ainsi, les sociétés européennes cotées sur un marché réglementé doivent publier leur rapport financier annuel sous un format électronique unique européen : le European Single Electronic Format (ESEF) aussi dénommé « xHTML ».

Les entités dont les états financiers consolidés sont en IFRS doivent, par ailleurs, ajouter des balises (ou «tags») XBRL à l'aide la technologie Inline XBRL sur leurs états financiers primaires et les notes annexes.

- Artea a fait appel à son cabinet d'expertise comptable pour l'établissement des états financiers au format ESEF.

### Conclusion :

Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler.

## **8. Méthodes d'évaluation**

# Méthodes d'évaluation

art.11.2I

Comme indiqué dans les notes de l'annexe des projets de comptes annuels et consolidés, dans le cadre de la clôture, la direction de votre société a mis en œuvre des méthodes d'évaluation nécessitant, le cas échéant, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses ou fait appel à des jugements.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons examiné les méthodes d'évaluation appliquées aux comptes consolidés et annuels ainsi que l'incidence des changements le cas échéant. Nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- agrégats consolidés dont le référentiel comptable autorise ou prévoit une évaluation à la juste valeur dans les comptes consolidés dont les méthodologies reposent sur des hypothèses et estimations
  - les écarts d'acquisition
  - les immeubles de placement (évaluation à la juste valeur dans les comptes consolidés en application de l'option offert par IAS 40/ IFRS 13)
  - les instruments dérivés (évaluation à la juste valeur dans les comptes consolidés en application d'IFRS 9 )
  - Les stocks
  - les avantages consentis aux salariés
  - marge immobilière et prestations à l'avancement
- agrégats sociaux et/ou conso dont l'évaluation de la valeur nette repose sur des estimations et hypothèses ainsi que des jugements :
  - évaluation des actifs liés aux filiales
  - évaluation des créances clients
  - passifs éventuels

## **9. Synthèse des anomalies non corrigées**

# Synthèse des anomalies non corrigées

## Concernant les comptes consolidés

Néant

## Concernant les comptes annuels

Néant

## **10. Annexes**

# Déclaration annuelle d'indépendance de Grant Thornton pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

art.11.2a

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L. 823-63 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que Grant Thornton est membre du réseau Grant Thornton International.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Grant Thornton, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L. 821-4 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce.

# Déclaration annuelle d'indépendance de Yuma Audit pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

art.11.2a

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L. 823-63 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Yuma Audit, les membres de sa direction ainsi que les associés et directeurs intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L. 821-4 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce.

# Difficultés et problèmes rencontrés

Néant

# **Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de l'audit**

art.11.2n  
art .11.2c

- Recours à des cabinets d'audit hors réseau pour les besoins de l'audit**

Nous n'avons pas eu recours à des cabinets d'audit hors réseau pour les besoins de l'audit.

- Recours à des experts externes pour les besoins de l'audit**

Nous n'avons pas eu recours à des experts externes pour effectuer les travaux qui nous incombent.

# Continuité d'exploitation

art.11.2i

Lors de l'établissement des comptes, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

La direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiterait d'être mentionné dans l'annexe.

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la personne ou de l'entité contrôlée (art. L. 823-10-1 du code de commerce).

# Contrôle interne

## Appréciation du contrôle interne

art.11.2j

La nature et l'étendue des travaux que nous avons effectués sur le contrôle interne ont été déterminés en fonction des travaux que nous avons estimé nécessaires pour émettre une opinion sur les comptes. Ils n'avaient pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société et nous n'exprimons aucune opinion sur le contrôle interne.

Nous n'avons pas relevé de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne comptable et financier de la société.

Nous n'avons pas relevé tous les points d'amélioration qu'une étude plus approfondie du contrôle interne permettrait d'identifier.

# Fraude

## Rôles respectifs

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance. Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## Déclarations écrites

Comme lors des clôtures antérieures, nous avons demandé à la direction de nous confirmer par écrit les trois points suivants :

- Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre ;
- Elle nous a communiqué son appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes ;
- Elle nous a signalé les fraudes suspectées ou avérées dont elle a eu connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes.

# Impact climat et états financiers

## Enjeux et contexte

Les investisseurs attendent des entreprises qu'elles prennent en compte les effets du climat et l'Accord de Paris dans leurs jugements et estimations comptables critiques et qu'elles fournissent des informations complètes sur les jugements, hypothèses, sensibilités et incertitudes.

Conformément aux Recommandations AMF / ESMA, Artea a procédé à une évaluation et description des risques environnementaux sur les Etats Financiers 2024 dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

=> **Nous nous sommes assurés de la cohérence des informations présentées dans les états financiers**

# Rôles respectifs

## Rôle de la direction

Application des principes et méthodes comptables

Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs

Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe

Préparation des comptes semestriels établis conformément à la norme IAS 34

## Rôle du comité d'audit

Suivre le processus d'élaboration de l'information financière

Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Suivre la réalisation de la mission des CAC.  
S'assurer du respect de l'indépendance des CAC

## Rôle des CAC et interaction avec le comité d'audit

Communiquer sur l'approche et l'organisation de l'audit

Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière

Faire part des autres éléments importants pour le comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

# Dispositions législatives, réglementaires ou statutaires

art.11.2k

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires. Nos travaux n'avaient pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au Comité d'audit de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer, au même titre qu'au conseil d'administration, les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

## Conclusion

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires.

# Identification des associés d'audit principaux

art.11.2b

Au cours de l'exercice 2024, les associés suivants ont été les associés d'audit principaux dans le cadre de l'audit des comptes annuels et consolidés d'Artea :

Cabinet	Associé signataire
 Grant Thornton	Laurent Bouby
	Laurent Halfon

# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

art.11.2f

	Grant Thornton	Yuma Audit
<b>Audit des comptes annuels</b>		
Orientation et préparation de la mission	X	X
<b>Intervention intérimaire</b>		
- Sujets à définir	X	X
<b>Intervention finale</b>		
. Clients, Fees et revenus	X	
. Fournisseurs, Achats, Frais généraux	X	
. Immobilisations incorp. et corporelles :		X
. Immobilisations financières, créances rattachées et c/c	X	X
. Trésorerie et équivalents		X
. Endettement et engagements hors bilan (covenant)		X
. Personnel (et IDR)		X
. Capitaux propres	X	
. Résultat financier		X
. Résultat exceptionnel		X
. Etat & fiscalité		X
. Autres produits et charges	X	
. Annexes	X	X

	Grant Thornton	Yuma Audit
<b>Audit des comptes consolidés</b>		
Préparation et orientation de l'audit des comptes consolidés	X	X
<b>Audit de la consolidation</b>		
. Périmètre		X
. Report liaison de consolidation / Contrôle intégration filiales		X
. Eliminations des Opérations réciproques		X
. Retraitements par nature :		
o Immeubles de placement Cadrage des bases de gestion locative	X (scope filiale)	X (scope filiale)
Expertises immobilières (IAS 40)	X	
o Endettement bancaire / obligataire (IFRS 9)		X
o Locations (IFRS 16)		X
o Avancement (Vefa...) - stock (IFRS 15, IAS 2)		X
o Impôts différés et Preuve d'impôt (IAS 12)		X
o Indemnités de départ en retraite (IAS 19)		X
o Regroupement d'entreprise / goodwill (IFRS 3)		X
o Ecart d'évaluation Immo. Energie (IAS 16)		X
. Variation des capitaux propres (varcap globale)		X
. Elimination des titres		X
. Passage(s) social à conso		X
. Présentation des Etats financiers consolidés (notamment :)		
. Actifs destinés à la vente		X
. Ventilation courant / non courant des passifs financiers		X
. Mise en équivalence		X
. Résultat par action		X
. Tableau des flux de trésorerie		X
. Notes annexes		X
<b>Vérifications spécifiques</b>		
ANR Examen des documents prévus à l'article L. 232-2 du Code de commerce)	X	X
Diligences spécifiques et attestation sur les covenants bancaires	X	
<b>Synthèse et rapports</b>		
Participation aux conseils et assemblées	X	X

# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

art.11.2f

Société	Secteur d'activité	Méthode	CAC	Travaux
ARTEA	HOLDING	IG	Grant Thornton / Yuma	Audit
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING	IG	Yuma	Revue analytique
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI AIX 3	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI AIX 4	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SAS FESV	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SNC ARTECOM	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI AIX 11	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI BACHASSON	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SAS B PROMAUTO	FONCIER	MEE	Yuma	Revue analytique
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI FEHF	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
HDP Luxembourg SCS	FONCIER	MEE	Grant thornton	Procédures spécifique
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER	MEE	Grant thornton	Procédures spécifique
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	MEE	Grant thornton	Procédures spécifique
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	MEE	Grant thornton	Procédures spécifique
SANTORSOLA SARL	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
BACHASSON 2024	FONCIER	IG	Yuma	Revue analytique
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER	MEE	Yuma	Audit

# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

art.11.2f

Société	Secteur d'activité	Méthode	CAC	Travaux
ARTEPROM	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Audit
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
ARTEA PACA	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
DREAM VIEW	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION	IG	Yuma	Audit
HORIZON CANNES	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION	IG	Yuma	Audit
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
SVILUPO SARL	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
GREEN HORIZON (ex DECILBELDONNE SAS)	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
ARTEA TB	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
MEYLAN INVEST	PROMOTION	IG	Grant Thornton	Revue analytique
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS	MEE	Yuma	Revue analytique
HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
STORIA CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
SARL HOTEL ARLES	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
SARL STORIA SOURCE DES SENS	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Revue analytique
STORIA GRECE	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Procédures spécifique
FIZILAND HOTEL	SERVICES IMMOBILIERS	IG	Yuma	Procédures spécifique
<b>HOLDING DREAM ENERGY (mère sous palier)</b>	<b>ENERGIE</b>	<b>IG</b>	<b>Grant Thornton</b>	<b>Audit</b>

# Services fiscaux et d'évaluation fournis par les réseaux des cabinets des commissaires aux comptes

art.5.3b

	<b>Yuma Audit</b>	<b>Grant Thornton</b>
Services fiscaux	Néant	Néant
Services d'évaluation	Néant	Néant

## Système interne de contrôle qualité des cabinets (art.13.2d)

La description du système interne de contrôle qualité du Cabinet Grant Thornton et la déclaration de son Responsable Ultime concernant l'efficacité de son fonctionnement sont présentées dans le Rapport de transparence disponible sur son site internet ([lien vers le rapport de transparence publié sur le site externe du cabinet](#)).

La description du système interne de contrôle qualité du Cabinet Yuma et la déclaration de son Président concernant l'efficacité de son fonctionnement sont présentées dans le Rapport de transparence disponible sur son site internet ([lien vers le rapport de transparence publié sur le site externe du cabinet](#)).

# Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Grant Thornton	Yuma Audit	Total
ARTEA	92	60	152
Autres entités	58	21	79
<b>I – Sous-total Certification des comptes</b>	<b>150</b>	<b>81</b>	<b>231</b>
<b>II- Sous-total services autres que la certification des comptes</b>	<b>32</b>		<b>32</b>
<b>Total I + II</b>	<b>182</b>	<b>81</b>	<b>263</b>

Les services autres que la certification des comptes fournis par Grant Thornton à Artea correspondent aux diligences liées à l'audit des comptes consolidés de la société Holding Dream Energy au titre des exercices 31.12.2023/2022 et l'examen limité des comptes consolidés de la société Holding Dream Energy au titre des périodes 30.06.2024/2023.

# Table de correspondance

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014	Pages
<b>Article 11 2. a)</b> Déclaration d'indépendance des cabinets Grant Thornton et Yuma Audit	37-38
<b>Article 11 2. b)</b> Identification de chaque associé d'audit principal ayant pris part au contrôle	47
<b>Article 11 2. c)</b> Confirmation de la réception d'une déclaration d'indépendance des cabinets d'audit hors réseau ou des experts externes utilisés par le cabinet d'audit	40
<b>Article 11 2. d)</b> Description de la nature, de la fréquence et de l'étendue de la communication avec le Comité d'audit ou l'organe qui remplit des fonctions équivalentes au sein de l'entité contrôlée, l'organe de direction, d'administration ou de surveillance de l'entité contrôlée, y compris les dates des réunions avec ces organes	12
<b>Article 11 2. e)</b> Description de l'étendue et du calendrier de l'audit	11
<b>Article 11 2. f)</b> Description de la répartition des travaux en cas de co-commissariat	48-50
<b>Article 11 2. g)</b> Description de la méthodologie utilisée, parties du bilan qui ont fait l'objet d'une vérification directe et celles qui ont été vérifiées sur la base de tests de systèmes et de conformité, incluant une analyse de toute variation substantielle par rapport à n-1 dans la pondération des tests de système et de conformité	1ç
<b>Article 11 2. h)</b> Indication du seuil de signification quantitatif appliqué et, le cas échéant, le ou les seuils de signification pour certaines catégories d'opérations, certains soldes de comptes ou certaines informations à fournir ainsi que les facteurs qualitatifs pris en compte pour fixer le seuil de signification	17
<b>Article 11 2. i)</b> Indication et explication des appréciations relatives à des évènements ou des conditions relevés lors de l'audit pouvant mettre sérieusement en doute la capacité de l'entité à poursuivre ses activités. Résumé de l'ensemble des garanties, lettres de soutien... dont il a été tenu compte pour l'évaluation de la capacité à poursuivre les activités	41
<b>Article 11 2. j)</b> Etat des faiblesses significatives détectées dans le système de contrôle financier interne de l'entité contrôlée ou de celui de l'entreprise mère et/ou dans son système comptable ; pour chacune de ces faiblesses significatives détectées, le rapport indique si la direction a remédié ou non à la faiblesse en question	42

# Table de correspondance

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014	Pages
<b>Article 11 2. k)</b> Indication des cas importants supposant le non-respect des dispositions législatives et réglementaires ou des statuts, dans la mesure où ils sont jugés pertinents pour permettre au Comité d'audit d'accomplir ses tâches	45
<b>Article 11 2. l)</b> Indication et analyse des méthodes d'évaluation appliquées aux différents éléments des états financiers annuels ou consolidés, y compris l'impact des changements intervenus dans ces méthodes	33
<b>Article 11 2. m)</b> Indication du périmètre de consolidation et des critères d'exclusion appliqués par l'entité contrôlée aux entités non contrôlées; indication sur la conformité au cadre de l'information financière des critères appliqués	18
<b>Article 11 2. n)</b> Identification, le cas échéant, des travaux d'audit réalisés par des auditeurs de pays tiers n'appartenant pas au réseau du contrôleur légal chargé des comptes consolidés	40
<b>Article 11 2. o)</b> Indication sur l'obtention ou non de tous les documents et explications demandés	5
<b>Article 11 2. p)</b> Indication des éventuelles difficultés importantes rencontrées pendant l'audit, problèmes significatifs découlant de l'audit qui a été discuté ou a fait l'objet d'une correspondance avec la direction, tout autre problème découlant de l'audit qui selon le jugement professionnel de l'auditeur est important pour la supervision du processus d'information financière	40
<b>Article 5.3. b)</b> Indication des services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau du cabinet Yuma Audit et le réseau du cabinet Grant Thornton	51