

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Artea

Société Anonyme
au capital de 42 491 092 €
55, avenue Marceau
75116 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Yuma Audit

Commissaire aux comptes

5, rue Catulle Mendès
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Artea

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société Artea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Artea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et les créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 174 914 milliers d'euros, représentent au global 89,67 % du total bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou d'apport et dépréciés, le cas échéant, 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 les « Règles et méthodes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisation financière », la valeur d'utilité est estimée par la direction au cas par cas sur la base des valeurs d'expertise des immeubles détenus par les filiales telles que déterminées par un expert immobilier indépendant, ou sur la base des perspectives de résultats futurs pour les filiales opérant sur un autre secteur d'activité, tel que le secteur de la promotion immobilière ou par référence aux capitaux propres de la filiale.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Nous avons pris connaissance des procédures mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- apprécier les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts indépendants, corroborer les hypothèses sous-tendant ces valorisations (notamment valeurs locatives...) et rationaliser les variations de valeurs constatées ;
- apprécier les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des marges des projets de promotion immobilière et des activités de services ;
- analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les taux d'actualisation retenus ;
- examiner l'impact de la prise en compte d'hypothèses moins favorables dans la détermination des perspectives de résultats futurs pour s'assurer de l'absence de provision à constater même en cas d'hypothèses dégradées.

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 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil

d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen,

à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Artea par votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et par celle du 22 juin 2022 pour Grant Thornton.

Au 31 décembre 2024, Grant Thornton est dans la troisième année de sa mission et Yuma Audit dans la onzième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Laurent Bouby
Associé

Yuma Audit



Laurent Halfon
Associé

Bilan

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
Actif immobilisé				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires	95 888	95 888		12 185
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 806	3 600	206	491
Autres immobilisations corporelles	375 414	335 233	40 180	77 009
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	80 800 015	400 000	80 400 015	77 978 425
Créances rattachées à des participations	98 548 048	4 033 701	94 514 347	76 126 200
Autres titres immobilisés	2 472 239	382 786	2 089 453	2 420 129
Prêts				
Autres immobilisations financières	51 205		51 205	29 830
TOTAL (I)	182 346 614	5 251 208	177 095 407	156 644 269
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements	47 000		47 000	47 000
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	8 005 866		8 005 866	6 732 313
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	123 220		123 220	3 674
. Personnel	5 000		5 000	
. Organismes sociaux	276		276	3 249
. Etat, impôts sur les bénéfices	195 763		195 763	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	388 138		388 138	359 207
. Autres	8 381 093	19 317	8 361 776	5 468 017
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	82 002		82 002	293 756
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance	50 976		50 976	30 475
TOTAL (II)	17 279 335	19 317	17 260 018	12 937 691
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	698 797		698 797	914 735
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	200 324 746	5 270 524	195 054 221	170 496 695

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 42 491 092)	42 491 092	42 236 092
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	9 985 175	9 985 175
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	1 489 173	1 312 919
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 196 501	1 451 501
Report à nouveau	9 113 179	5 758 967
Résultat de l'exercice	2 661 428	3 525 090
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	66 936 549	64 269 744
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles	33 366 168	29 949 000
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	10 544 466	10 696 179
. Découverts, concours bancaires	175 209	297
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	1 357 382	1 378 149
. Associés	78 916 206	60 969 910
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 119 617	1 736 947
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	171 558	75 142
. Organismes sociaux	99 851	110 037
. Etat, impôts sur les bénéfices		2 978
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 304 997	1 222 918
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	37 002	53 825
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	500	500
Autres dettes	24 718	27 489
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		3 581
TOTAL (IV)	128 117 673	106 226 951
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	195 054 221	170 496 695

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises	6		6	
Production vendue biens				
Production vendue services	4 606 856	641 274	5 248 130	5 374 839
Chiffres d'affaires Nets	4 606 862	641 274	5 248 135	5 374 839
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 500	4 500
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			256 979	10 445
Autres produits			309	246
Total des produits d'exploitation (I)			5 506 924	5 390 030
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			3 784 010	3 633 363
Impôts, taxes et versements assimilés			57 704	58 663
Salaires et traitements			872 343	792 917
Charges sociales			353 227	326 849
Dotations aux amortissements sur immobilisations			453 793	591 703
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			64 272	67 949
Total des charges d'exploitation (II)			5 585 349	5 471 444
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-78 425	-81 414
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			10 910 487	6 853 307
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés				51
Reprises sur provisions et transferts de charges			74 438	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			320	
Total des produits financiers (V)			10 985 245	6 853 358
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 816 487	74 438
Intérêts et charges assimilées			6 314 123	4 931 968
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				809
Total des charges financières (VI)			11 130 610	5 007 216
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-145 365	1 846 143
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-223 789	1 764 728

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	677 277	590
Produits exceptionnels sur opérations en capital	43 146	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	720 423	1 590
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 643	2 710
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 087	6 112
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	2 730	8 822
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	717 693	-7 232
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-2 167 524	-1 767 594
Total des Produits (I+III+V+VII)	17 212 592	12 244 978
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	14 551 164	8 719 888
RESULTAT NET	2 661 428	3 525 090
Dont Crédit-bail mobilier		155 547
Dont Crédit-bail immobilier		

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2024 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2023 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 195 054 221,32 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 661 427,82 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 avril 2025.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes découlant de l'application du règlement ANC 2016-07 :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissement de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

- Logiciels : 1 an
- Matériel et outillage : 4 à 5 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Agencements : 3 à 5 ans
- Matériel de bureau et mobilier : 1 à 10 ans

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de titres de participation, notamment de sociétés immobilières, comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les principales données chiffrées de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
- de créances rattachées aux participations.

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.

* Au 31 décembre 2024, les résultats futurs des sociétés de Promotion ont été estimés selon la méthode des Discounted Cash-Flow en retenant comme principales hypothèses :

- Un plan d'affaires sur une durée de trois ans ;
 - Un taux de croissance à l'infini de 1,5% ;
 - Un taux d'actualisation de 7% sur l'horizon du plan d'affaires et de 9% sur la valeur terminale.
- Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur recouvrable estimée à la clôture est inférieure à la valeur nominale.
- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.
- Les actions propres sont enregistrées en valeurs mobilières de placement dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites. En l'absence d'affectation explicite ou d'objectif, elles sont enregistrées en immobilisations financières.

Les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisation financière. Les résultats de cession de ces titres sont imputés en autres produits ou autres charges financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques existant à la date de clôture des comptes. Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables à taux variable assortis d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan. Les frais d'émission des emprunts bancaires sont portés en charge à répartir via un transfert de charge, puis sont étalés sur la durée des financements.
- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion et de refacturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES

Comptes consolidés du Groupe :

La société ARTEA fait partie d'un groupe consolidé dont elle est la société mère.

Intégration fiscale :

La société ARTEA a opté pour le régime de l'intégration fiscale avec effet au 1er janvier 2014.

Au 31 décembre 2024, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et de quarante-deux de ses filiales. Les sociétés SHEA, GREEN HORIZON, HOLDING STORIA, SPEES, DREAM ENERGY MOBILITY, DREAM ENERGY PRODUCTION et STORIA ARTIGNY sont entrées dans le périmètre de l'intégration fiscale à compter du 1er janvier 2024.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2024 s'élève à 2 167 524 euros.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Emission de deux emprunts obligataires de 1.5 et 2.5 millions d'euros

En date du 26 janvier 2024, la société ARTEA a procédé à l'émission de deux emprunts obligataires.

Un emprunt obligataire METHANOR de 1 500 K€. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 31 décembre 2024 est de 1 268 milliers d'euros.

Un emprunt obligataire VATEL de 2 500 K€. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 31 décembre 2024 est de 2 149 milliers d'euros.

Augmentation de capital

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2022, le Conseil d'administration du 17 octobre 2024 a décidé d'augmenter le capital social de 255 000 euros correspondant à l'émission de 30 000 actions nouvelles de 8,50 euros de nominal, destinées à être attribuées gratuitement dans les conditions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce. L'augmentation de capital a été réalisée par voie d'incorporation du « compte de réserve indisponible pour l'attribution gratuite d'actions de la société ».

Apport partiel d'actif STORIA ARLES

Par convention d'apport partiel d'actif en date 31 octobre 2024, la filiale HOTEL L'ESCALET a fait apport à la filiale STORIA ARLES de son activité de chambres d'hôtes exploitée dans la propriété « MAS SAINT FLORENT » située à ARLES. Conformément à l'article L.236-27 du Code de commerce, les parts sociales émises par la société bénéficiaire STORIA ARLES ont été attribuées directement à l'associée unique de la société apporteuse HOTEL L'ESCALET, à savoir la société ARTEA.

En conséquence, la valeur des titres de la société HOTEL L'ESCALET dans les comptes la société ARTEA a été répartie entre les sociétés HOTEL L'ESCALET et STORIA ARLES sur la base de la situation nette de la société HOTEL L'ESCALET au 31 octobre 2024.

EVENEMENT POSTERIEUR A LE CLOTURE

Le 7 mars 2025, Dream Energy, filiale du groupe Artea, annonce l'entrée de TIIC, spécialiste des infrastructures de mobilité, publiques et digitales en Europe, à hauteur de 40 % de son capital.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 182 346 614 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	95 888			95 888
Immobilisations corporelles	443 614	4 893	69 287	379 220
Immobilisations financières	156 629 022	54 698 740	29 456 255	181 871 507
TOTAL	157 168 524	54 703 633	29 525 542	182 346 614

Les immobilisations financières comprennent les actions propres suivantes :

Actions propres	Nombre de titres	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeur nette
Titres détenus/contrat liquidité	10 698	231 519	136 306	95 213
Titres Autodétenus (*)	224 072	2 240 720	246 479	1 994 241
TOTAL	234 770	2 472 239	382 786	2 089 454

(*) Les titres autodétenus ont été acquis en date du 13 novembre 2023 auprès de la filiale ARTEPROM.

Amortissements et provisions d'actif = 817 507 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	83 703	12 185		95 888
Immobilisations corporelles	366 114	41 920	69 200	338 833
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	74 438	4 816 487	74 438	4816487
TOTAL	524 255	4 870 592	143 638	5 251 208

Etat des créances = 115 749 586 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	98 599 253	98 548 048	51 205
Créances rattachées à des participations		98 548 048	
Autres immobilisations financières			51 205
Actif circulant & charges d'avance	17 150 333	17 150 333	
Autres créances clients		8 005 866	
Fournisseurs		123 220	
Personnel		5 000	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		276	
Impôt sur les bénéfices		195 763	
Taxe sur la valeur ajoutée		388 138	
Débiteurs divers		8 381 093	
Charges constatées d'avance		50 976	
TOTAL	115 749 586	115 698 381	51 205

Les créances rattachées aux participations font d'une provision pour dépréciation à hauteur de 4 033 701 euros.

Provisions pour dépréciation = 19 317 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers	19 317				19 317
Comptes financiers					
TOTAL	19 317				19 317

Produits à recevoir par postes du bilan = 4 897 148 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	4 896 552
Autres créances	595
Disponibilités	
TOTAL	4 897 148

Charges constatées d'avance = 50 976 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges d'exploitation dont l'impact résultat est reporté à un exercice ultérieur.

Charges à répartir = 698 797 E

Les charges à répartir concernent les frais d'émission d'emprunts obligataires et se décomposent de la manière suivante :

- Emprunt ARTEA émis le 16/03/2021 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 512 968 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2021, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.
L'amortissement 2024 s'élève à 102 594 €.

- Emprunt ARTEA émis le 9/12/2022 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 968 677 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2022, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.
L'amortissement 2024 s'élève à 263 599 €.

- Emprunt ARTEA émis le 27/01/2024 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 67 500 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2024, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.
L'amortissement 2024 s'élève à 12 538 €.

- Emprunt ARTEA émis le 06/02/2024 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 116 250 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2024, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.
L'amortissement 2024 s'élève à 20 957 €.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 42 491 092 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4 968 952	8,50	42 236 092
Titres émis	30 000	8,50	255 000
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	4 998 652	8.50	42 491 092

Par décision en date du 17 octobre 2024, le Conseil d'administration a décidé d'augmenter le capital social de 255 000 euros par émission de 30 000 actions nouvelles de 8,50 euros de nominal.

Capitaux propres = 66 936 549 E

	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserve Indisp. Attribut° Actions G	Report à nouveau	Résultat	Total
Position au début de l'exercice	42 236 092	9 985 175	1 312 919	1 451 501		5 758 967	3 525 090	64 269 744
Augmentation de capital	255 000				-255 000			0
Affectation du résultat			176 255			3 348 836	-3 525 090	0
Distribution								0
Résultat de l'exercice							2 661 428	2 661 428
Autres mouvements				-426 300	426 300	5 377		5 377
Position à la clôture de l'exercice	42 491 092	9 985 175	1 489 173	1 025 201	171 300	9 113 179	2 661 428	66 936 549

Etat des dettes = 128 117 673 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	33 366 168	726 135	32 640 033	
Etablissements de crédit	10 719 675	10 325 781	393 894	
Dettes financières diverses	80 273 588	80 273 588		
Fournisseurs	2 119 617	2 119 617		
Dettes fiscales & sociales	1 613 407	1 613 407		
Dettes sur immobilisations	500	500		
Autres dettes	24 718	24 718		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	128 117 673	95 083 746	33 033 927	

La société ARTEA a procédé :

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 16 mars 2021, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 15 600 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €)
- Taux d'intérêt : 5% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement final le 16 mars 2026.

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2024.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 9 décembre 2022, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 13 149 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €) devant être assimilé et former une souche unique avec l'emprunt obligataire existant émis le 16 mars 2021 de 15 600 000 €.
- Taux d'intérêt : 5% l'an
- Remboursement final le 16 mars 2026.

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2024.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 27 octobre 2023, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 1 200 000 € (valeur nominale unitaire de 100 000 €)
- Taux d'intérêt : 9% l'an
- Durée de l'emprunt : 4 ans
- Remboursement final le 31 octobre 2027.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 26 janvier 2024, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 1 500 000 € (valeur nominale unitaire de 1 €)
- Taux d'intérêt : 8% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement mensuel jusqu'au 29 janvier 2029.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 26 janvier 2024, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 2 500 000 € (valeur nominale unitaire de 1 €)
- Taux d'intérêt : 8% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement mensuel jusqu'au 29 janvier 2029.

Les dettes financières diverses sont constituées des avances en comptes courants accordées par les autres sociétés du groupe et sont présentées à moins d'un an à défaut de convention contraire, mais pas de paiement ni de remboursement est exigé à moins d'un an

Charges à payer par postes du bilan = 1 527 615 E

Charges à payer		Montant
	Emp. & dettes établ. de crédit	22 029
	Emp. & dettes financières div.	1 174 471
	Fournisseurs	267 358
	Dettes fiscales & sociales	63 756
	Autres dettes	
TOTAL		1 527 615

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = -2 167 524 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	-78 425	0	-78 425
Résultat financier	-145 365	0	-145 365
Résultat exceptionnel	717 693	0	717 693
Produit d'intégration fiscale		2 167 524	-2 167 524
TOTAL	493 903	2 167 524	2 661 427

Résultat financier = -145 365 E

Produits financiers	10 985 245
Produits de participation	2 638 746
Intérêts comptes courants associés	4 771 741
Dividendes reçus	3 500 000
Reprises sur provisions (titres détenus / contrat liquidés)	74 438
Divers	320
Charges financières	-11 130 810
Dotations aux provisions sur titres et créances rattachées aux participations	-4 433 701
Dotations sur provisions (titres détenus / contrat liquidés)	-382 786
Perte sur créances de participations	-182 911
Intérêts comptes courants associés	-3 597 551
Intérêts emprunts bancaires	-720 667
Intérêts sur obligation	-1 812 719
Divers	- 275
RESULTAT FINANCIER	-145 365

Annexes aux comptes annuels (suite)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	111 K€
- Dont GRANT THORTON	56 K€
- Dont YUMA AUDIT	55 K€
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
TOTAL	111 K€

Effectif au 31/12/2024

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	6
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	3
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	9

Indemnités de fin de carrière

Les indemnités de fin de carrière ne sont pas provisionnées et constituent un engagement hors bilan.

Au 31 décembre 2024, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 124 601 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 3,75%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

Parties liées

Les transactions effectuées avec les parties liées sont des opérations courantes conclues à des conditions normales, elles ne sont pas davantage détaillées dans le présent document.

Engagements donnés = 120 179 589

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	120 179 589
TOTAL	120 179 589

Dettes garanties par des sûretés réelles

Cautionnement solidaire d'ARTEA au profit d'ARTESOL AIX 1 d'un montant de 1 070 000 euros en principal du prêt sur 15 ans consenti le 10 juin 2009 par la banque BNP PARIBAS.

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale FESV pour :

- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros,
- 4 000 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 4 000 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 10 000 000 euros par la filiale ARTEA AIX 11. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 10 000 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT AGRICOLE d'un montant de 5 500 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 5 500 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 11 000 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 11 000 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque BANQUE POPULAIRE par la filiale HOLDING DREAM ENERGY pour :

- 1 945 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 945 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT AGRICOLE par la filiale HYDRO CHARENTE pour :

- 26 160 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 26 160 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque BANQUE POPULAIRE par la filiale SPEES pour :

- 1 900 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 900 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale LE VESINET PARC pour :

- 1 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 870 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT MUTUEL par la filiale L'ESCALET pour :

- 2 000 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 000 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque BPI par la filiale L'ESCALET pour :

- 1 700 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 700 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale AIX ARBOIS 2014 pour :

- 4 530 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 4 530 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale FEHF pour :

- 6 700 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 6 700 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT DU NORD par la filiale DREAM ENERGY pour :

- 2 000 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 000 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT DU NORD par la filiale DREAM ENERGY pour :

- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale DREAM ENERGY pour :

- 3 270 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 3 270 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT AGRICOLE par la filiale DREAM ENERGY 1 pour :

- 2 856 338 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 856 338 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque BNP Paribas (3 step IT) par la filiale DREAM ENERGY 3 pour :

- 37 450 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 37 450 euros
- 9 705 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 9 705 euros

Emprunt auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance IDF par la filiale HYDRO ONE d'un montant de 3 945 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 3 325 000 euros

Emprunts souscrits auprès de la Caisse d'épargne par la filiale STORIA ARTIGNY pour :

- 2 016 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 2 016 000 euros
- 1 344 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 1 344 000 euros
- 3 500 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 3 500 000 euros

Emprunts souscrits auprès de la Banque Populaire par la filiale ARTEPARC MEYLAN pour :

- 7 000 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 7 000 000 euros
- 2 830 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 2 830 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la BPI par la filiale ARTEPARC MEYLAN pour :

- 7 000 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 7 000 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT AGRICOLE par la filiale MEYREUIL EXTENSION pour :

- 2 040 000 euros : caution solidaire ARTEA pour la somme de 2 040 000 euros

Baux souscrits auprès de la société ARTEPARC HAUTS DE FRANCE par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 373 487 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 373 487 euros
- 460 483 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 460 483 euros
- 389 228 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 389 228 euros

Bail souscrit auprès de la société USINE ELEVATOIRE par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 662 579 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 662 579 euros

Bail souscrit auprès de la société L'ID ARTEPARC 1 par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 655 850 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 655 850 euros

Baux souscrits auprès de la société L'ID ARTEPARC 2 par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 448 142 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 448 142 euros
- 210 324 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 210 324 euros

Garanties de rendement et cautions consenties dans le cadre des cessions des bâtiments à l'Immobilier Durable :

Bâtiment	Montant de caution	Échéance	Caution
Bât. E Arteparc Meylan	un an de loyer soit 785 058 euros	2026	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	un an de loyer soit 790 945 euros	2026	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

AGA

	Plan n°1	Plan n°2
Date de l'assemblée :	23/06/2020	22/06/2022
Date du Conseil d'administration :	01/02/2022	28/09/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont :	28 550	30 000
Mandataires sociaux	6 500	10 000
Date d'acquisition des actions :	01/02/2022	28/09/2024
Date de fin de période de conservation :	01/02/2026	28/09/2027
Nombre d'actions définitivement acquises au 31 décembre 2024 :	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques :	10 800	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2024 :	17750	0

Annexes aux comptes annuels (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513			1 463 796	1 693 046	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	669 247	100	1 000	1 000	678 797		661 223	41 989	
SAS FESV	4 639	14 271 291	100	7 989 738	7 989 738			1 686 328	472 585	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	320 981		1 188 933	485 692	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000			6 537 800	370 519	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	4 164 367	100	1 200 000	1 200 000			-	64 861	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-4 524 235	100	400 000	400 000	11 310 023		2 127 526	-1 668 214	
SAS ARTEPROM	243 750	8 308 965	100	24 002 386	24 002 386			5 475 805	6 841 949	
SARL STUDIO ARTEA	7 500	531 619	100	6 935 403	6 935 403			883 546	-134 069	3 500 000
SCI ARTEA DURANNE 2015	1 000		100	1 000	1 000	2 817		-6 201	10 214	
SARL HOLDING DREAM ENERGY	12 000 000	-1 292 503	100	12 075 406	12 075 406	12 331 005		250 414	1 020 519	
SARL ARTEPARC FUYEAU	1 000	212 272	100	1 000	1 000			20 627 445	-1 079 304	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999			-333	79 841	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	2 823 482	100	1 000	1 000			5 818 416	-541 831	
HOTEL L'ESCALET	501 000	-3 683 950	100	676 278	676 278	6 700 717		2 052 861	-137 608	
HORIZON CANNES	1 331 312	-44 969	100	1 330 042	1 330 042	128 079		0	-7 309	
ARTEA Luxembourg	50 000	-109 291	100	50 000	50 000	13 523 649		0	-317 877	
ARTEA GRAND EST	1 000	-1 382	99,90	999	999	4 734 661		4 959 799	-379 060	
MEYREUIL EXTENSION	1 000	-105 719	100	1 000	1 000	2 374 587		0	-180 408	
L'IMMOBILIERE DURABLE	42 334 273	1 876 274	60	25 400 565	25 400 565	37 029 539		0	373 075	
ARTEA EV	1 000	-165 221	100	1 000	1 000	408 545		316 323	-240 608	
ARTEA SVILUPPO	10 000	0	100	188 198	188 198	886 078			-363 304	
GREEN HORIZON	1 000		100	1 000	1 000	4 114		0	-175	
HOLDING STORIA	1 000	2 644	100	1 000	1 000	1 269 454		333 740	-417 594	

STORIA CHANTACO	1 000		100	1 000	1 000			796 166	-31 623	
ARTEA TB	1 000		100	1 000	1 000			0	-95	
STORIA ARLES	2 827 603	1	100	500 223	500 223			0	-17 004	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
AGENCE VBI	1 000	838 587	25	18 873	18 873			1 103 920	136 029	
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	1 000		50	500	500	4 206 255		149 522	-365 822	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A:										

a) Françaises										
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Observations complémentaires

Les principales opérations relatives aux titres de participation réalisées au cours de l'exercice 2024 sont :

- L'IMMOBILIERE DURABLE : augmentation de capital de 2 641 392 € (quote-part ARTEA) en date du 04/03/2024
- ARTEA SVILUPPO : augmentation de capital de 178 198 € par incorporation du compte-courant ARTEA en date du 29/04/2024
- STORIA CHANTACO : constitution et souscription à 100% du capital en date du 28/03/2024
- ARTEA TB : constitution et souscription à 100% du capital en date du 09/12/2024
- STORIA ARLES :
 - Apport partiel d'actif par HOTEL L'ESCALET de l'activité de chambres d'hôtes exploitée dans la propriété « MAS SAINT FLORENT » située à ARLES an date du 31/10/2024
 - Acquisition de 1 00 parts à HOTEL L'ESCALET en date du 10/12/2024
- HOTEL L'ESCALET : diminution de la valeur des titres pour 499 223 € suite à l'apport partiel d'actif à STORIA ARLES.