

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 Mendes
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés* » 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes 3.4 « Changements de présentation des états financiers » et 3.5 « IFRS 5 » de l'annexe des comptes consolidés qui exposent respectivement les changements de présentation et les retraitements effectués sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 publiés et l'impact sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la déconsolidation du pôle énergie.

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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers évalués à la juste valeur

Risque identifié

Le portefeuille d'actifs immobiliers du groupe est constitué d'immeubles de placement, qui figurent au bilan consolidé pour un montant total de 68,6 millions d'euros, représentant 17% du total bilan au 31 décembre 2024, et qui sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

La détermination de la juste valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants auxquels elle a recours, basées notamment sur hypothèses de taux de capitalisation et de taux de croissance des loyers.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la part importante de jugement nécessaire pour la détermination des hypothèses retenues en vue de leur valorisation.

Le paragraphe 11 « Immeubles de placement » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » et la note 14 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement et la norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement et des immeubles de placement en construction mis en œuvre par votre groupe.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- analyser par sondages la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en appréciant par sondage, la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- effectuer une revue d'une sélection d'évaluations immobilières pour s'assurer de la cohérence de la méthode de valorisation appliquée ainsi que des hypothèses utilisées au regard des pratiques sectorielles et des données observables ;
- comparer les valeurs des immeubles au 31 décembre 2024 avec celles estimées à la clôture précédente et apprécier la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local sur un échantillon de biens ;
- examiner le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

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

Risque identifié

Comme indiqué dans le paragraphe 18 « 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.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés 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, des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires***Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 circonference, 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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

COMPTES CONSOLIDÉS

GROUPE ARTEA

31 décembre 2024

Sommaire

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL	3
ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE	4
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	8
Note 1. Informations générales	8
Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période	8
Note 3. Principes et méthodes appliquées	10
Note 4. Information sectorielle	27
Note 5. Palier mis en équivalence	30
Note 6. Chiffre d'affaires	31
Note 7. Autres achats et charges externes	31
Note 8. Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	32
Note 9. Autres produits et charges opérationnels	32
Note 10. Coût de l'endettement financier net	32
Note 11. Autres produits et charges financiers	32
Note 12. Impôts sur les résultats	33
Note 13. Ecart d'acquisition	34
Note 14. Immeubles de placement	35
Note 15. Autres immeubles	36
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	37
Note 17. Autres actifs financiers	37
Note 18. Stocks	38
Note 19. Clients	38
Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement	39
Note 21. Actifs et passifs sur contrats	39
Note 22. Autres actifs non courants et courants	39
Note 23. Capital social	40
Note 24. Dettes financières	40
Note 25. Provisions	41
Note 26. Autres passifs non courants et courants	42
Note 27. Engagements hors bilan	43
Note 28. Loyers futurs minimums	47
Note 29. Honoraires des commissaires aux comptes	47
Note 30. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	47
Note 31. Informations relatives aux parties liées	47
Note 32. Événements postérieurs au 31 décembre 2024	48

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)	Notes	Retraité	
		31/12/2024	31/12/2023
Revenus des activités de ventes	6	91 675	93 941
Revenus locatifs bruts		11 186	9 316
Charges locatives refacturées		(2 849)	(2 425)
Revenus locatifs nets	6	8 337	6 891
Chiffre d'affaires	6	100 012	100 832
Dépenses liées aux activités de ventes		(72 396)	(72 578)
Autres achats et charges externes	7	(8 996)	(9 146)
Charges de personnel		(9 560)	(8 491)
Impôts, taxes et versements assimilés		(729)	(718)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(3 891)	(4 943)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(4 404)	(11 711)
Autres produits et charges opérationnels courants	9	(1 550)	(593)
Résultat opérationnel courant		(1 514)	(7 348)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		751	(14 817)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées		(763)	(22 165)
Coût de l'endettement financier net	10	(6 494)	(5 863)
Variation de juste valeur des CAP		(385)	(59)
Autres produits et charges financiers	11	2 199	1 873
Résultat avant impôts		(5 445)	(26 214)
Impôts sur les résultats	12	2 227	3 319
Résultat net des activités maintenues		(3 218)	(22 894)
Résultat net des activités non poursuivies		(2 620)	(4 511)
Résultat net de la période		(5 838)	(27 405)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		(5 488)	(27 383)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(349)	(23)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(1,15)	(5,79)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(1,15)	(5,79)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE

	Retraité	
<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de la période	(5 838)	(27 405)
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat net des activités maintenues	(3 218)	(22 894)
Résultat net des activités non poursuivies	(2 620)	(4 511)
Résultat net global	(5 838)	(27 405)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(5 488)	(27 383)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(349)	(23)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (En milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Ecart d'acquisitions	13	18 482	23 471
Autres immobilisations incorporelles		1 103	5 309
Immeubles de placement à juste valeur	14	68 570	111 068
Autres immeubles	15	46 510	39 493
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	164	51 941
Autres immobilisations corporelles	16	7 204	6 893
Participations dans les entreprises associées	17	24 849	21 163
Autres actifs financiers	17	52 613	46 813
Impôts différés actifs		3 143	2 983
Autres actifs non courants	22	-	1 743
Total actifs non courants		222 639	310 877
Stocks	18	27 208	45 156
Clients	19	22 801	18 704
Actifs sur contrats	21	514	6 671
Autres actifs courants	22	18 179	28 802
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 221	4 588
Total actifs courants		71 923	103 921
Actifs liés à des activités en cours de cession		99 175	1 521
Total actifs		393 738	416 320
CAPITAUX PROPRES			
		31/12/2024	31/12/2023
Capital		42 491	42 236
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		32 292	59 374
Résultat de la période		(5 488)	(27 383)
Capitaux propres part du groupe		79 281	84 213
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		312	584
Capitaux propres		79 593	84 796
PASSIFS			
		31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières part non courante	24	105 997	176 704
Provisions part non courante	25	1 114	1 879
Impôts différés passifs		8 683	11 692
Autres passifs non courants	26	-	105
Total passifs non courants		115 794	190 380
Dettes financières part courante	24	27 161	31 483
Dettes d'impôt sur les sociétés		213	416
Fournisseurs	20	53 363	61 831
Passifs sur contrats	21	19 678	24 203
Autres passifs courants	26	18 168	20 354
Total passifs courants		118 583	138 288
Passifs liés à des activités en cours de cession		79 767	2 856
Total passifs		314 144	331 524
Total passifs et capitaux propres		393 738	416 320

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total consolidé		(5 838)	(27 405)
<i>Dont résultat net - Activités non poursuivies</i>		(2 620)	(4 511)
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		(478)	14 817
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		12 022	10 227
Impôts sur le résultat	12	107	514
Charges nettes d'impôts différés	12	(2 264)	(3 485)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	8 933	7 764
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(1 696)	(1 206)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	1 120	13 426
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		419	183
Marge brute d'autofinancement		12 325	14 835
<i>Dont marge brute d'autofinancement - Activités non poursuivies</i>		987	1 628
Variation du besoin en fonds de roulement	20	9 721	895
Impôts payés		(312)	(504)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		21 734	15 226
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité - Activités non poursuivies</i>		6 948	(5 207)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(58)	(1 446)
Décaissements concernant les immeubles de placement	14	(1 293)	(8 159)
Décaissements concernant les autres immeubles	15	(3 531)	(5 539)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(4 897)	(8 479)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		17 154	6 866
Variations des autres créances rattachées à des participations		(10 188)	(7 456)
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		35	(276)
Incidence des variations de périmètres *		(2 184)	(1 996)
Subventions reçues		-	244
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(4 962)	(26 241)
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements - Activités non poursuivies</i>		(4 079)	(8 169)
Variation nette d'actions propres		22	(146)
Dividendes versés par la société mère		-	(1 491)
Emissions d'emprunts obligataire	24	8 497	11 200
Emissions d'emprunts	24	6 436	42 611
Remboursements d'emprunts	24	(24 075)	(47 128)
Intérêts versés		(8 547)	(7 688)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(17 667)	(2 642)
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations de financements - Activités non poursuivies</i>		(5 266)	12 890
Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés		(935)	-
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(1 829)	(13 654)
Concours bancaires		(6 738)	(3 111)
Trésorerie actif		4 588	14 616
Trésorerie nette d'ouverture (a)		(2 150)	11 505
Concours bancaires		(7 200)	(6 738)
Trésorerie actif		3 221	4 588
Trésorerie nette de clôture (b)		(3 979)	(2 149)
Variation de la trésorerie (b-a)		(1 829)	(13 654)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2022	29 814	9 985	64 729	8 448	112 976	596	113 572
Affectation du résultat	-	-	8 448	(8 448)	-	-	-
Augmentation de capital	12 422	-	(12 422)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(27 383)	(27 383)	(23)	(27 407)
Distribution de dividendes	-	-	(1 491)	-	(1 491)	-	(1 491)
Plan d'actions gratuites	-	-	259	-	259	-	259
Variations des titres en autocontrôles	-	-	(146)	-	(146)	-	(146)
Autres variations	-	-	-	-	-	10	10
Situation nette au 31 décembre 2023	42 236	9 985	59 374	(27 383)	84 213	584	84 795
Affectation du résultat	-	-	(27 383)	27 383	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(5 488)	(5 488)	(349)	(5 838)
Plan d'actions gratuites	255	-	273	-	528	-	528
Variations des titres en autocontrôle	-	-	22	-	22	-	22
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	78	78
Autres variations	-	-	5	-	5	-	5
Situation nette au 31 décembre 2024	42 491	9 985	32 292	(5 488)	79 281	312	79 593

Les variations de périmètre rattachées aux minoritaires correspondent aux cessions des entités Ménil énergie et Dream Energy 1/3.

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**Note 1. Informations générales**

ARTEA SA est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 55 avenue Marceau à Paris. ARTEA SA et ses filiales composent le groupe ARTEA, ci-après « le Groupe ».

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

1. Une activité de promotion immobilière
2. Une activité de foncière immobilière
3. Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie
4. Une activité dans le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques, des barrages hydrauliques et développant un réseau de stations de recharge rapide pour véhicules électriques qui ne sera pas poursuivie à partir de 2025 suite à l'entrée d'un partenaire financier permettant d'accélérer la croissance de ce nouveau périmètre.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturent au 31 décembre 2023.

Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période

Faits marquants :

1. Emission d'emprunts obligataires de 1.5 et 2.5 millions d'euros chez ARTEA

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€ souscrit à hauteur de 1 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 30 juin 2024 est de 1 397 milliers d'euros.

Un emprunt obligataire VATEL de 2 500 K€ souscrit à hauteur de 2 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029.

2. Emission d'un emprunt obligataire de 4.5 millions d'euros chez ARTEPROM

En date du 24 janvier 2024, la société ARTEPROM a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire le HAILLAN de 4 497 K€ souscrit à hauteur de 1 799 K€ en janvier 2024 avec un taux d'intérêt annuel de 10% et à hauteur de 2 698 K€ en avril 2024 avec un taux d'intérêt annuel de 11%. Les obligations seront remboursées au pair le 24 janvier 2026.

3. Opération du Wacken à Strasbourg

Le foncier de cet appel d'offre gagné par le groupe Artea il y a quelques années a été acquis en juin 2024 et les travaux de construction ont été lancés immédiatement. Une VEFA a été signée fin juillet 2024 pour céder 46% de l'opération.

4. Augmentation de capital

En date du 17 octobre 2024, le capital a été augmenté de 255 milliers d'euros correspondant à l'émission de 30 000 actions nouvelle destinées à être attribuées gratuitement conformément à l'autorisation de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2022. L'augmentation de capital a été réalisé par voie d'incorporation de réserves.

5. Variation de périmètre

Le groupe a procédé à la création des sociétés BACHASSON 2024, ARTEA TB, MEYLAN INVEST, STORIA CHANTACO, SARL HOTEL ARLES, SARL STORIA SOURCE DE SENS, DREAM ENERGY ARDENT, DREAM ENERGY MOBILITE, DREAM ENERGY FOURNITURE intégrées en intégration globale.

En date du 8 avril 2024, le groupe ARTEA à travers sa filiale DREAM ENERGY a procédé à la création de la société DREAM ENERGY MOBILITE VERTE, fruit d'un partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui se partagent le contrôle à hauteur de 51% pour DREAM ENERGY et 49% pour la CDC. Ce nouveau palier est intégré dans les comptes du groupe ARTEA selon la méthode de la mise en équivalence. Dans le cadre de ce projet, les sociétés DREAM ENERGY 1 et DREAM ENERGY 3 ont été cédées à DREAM ENERGY MOBILITE VERTE et changent de méthode de consolidation.

Le groupe a procédé à la création de la société STORIA GRECE, qui a acquis 100% de la société FIZILAND GRECE en décembre 2024, toutes deux sociétés de droits grecs.

Le groupe a procédé à la vente des sociétés SAEM du JURA, SARL ENERGIE HYDRO 2016 et la société ID ARTEPARC 3.

Le groupe a procédé à la liquidation de MENIL ENERGIE.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers d'euros.

1. Référentiel IFRS

La société ARTEA a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, concernent l'évaluation des écarts d'acquisition et des immeubles de placement.

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Le test de dépréciation est réalisé en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT Promotion ou de l'Actif Net Réévalué pour l'UGT Energie. Les méthodes d'évaluation sont présentées en note 13 Ecart d'acquisition.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable. ARTEA exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote et qu'il n'existe pas de pacte d'actionnaire justifiant le contraire. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques. Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque la participation est classée comme détenue en vue de la vente. Elle est alors comptabilisée selon les dispositions prévues par la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou dans une co-entreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement notamment de la part du Groupe dans le résultat et des autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la co-entreprise.

Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe. Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont soit intégrées dans la ligne « Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe.

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilière Durable conjointement avec la CDC qui en détient 40%. Chaque actionnaire est représenté équitablement au sein d'un Comité d'investissement devant entre autres prendre des décisions unanimes sur l'activité pertinente de la société à savoir le financement des projets. En conséquence, l'Immobilière Durable et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées par la méthode de mise en équivalence.

La société DREAM ENERGY détient 51% des titres de DREAM ENERGY MOBILITE VERTE conjointement avec la CDC qui en détient 49%. Chaque actionnaire est représenté équitablement au sein d'un Comité d'investissement devant entre autres prendre des décisions unanimes sur l'activité pertinente de la société à savoir le financement des projets. En conséquence, DREAM ENERGY MOBILITE VERTE et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2024 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2024	Mère	Mère	31/12/2023	Mère	Mère
ARTEA	HOLDING							
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
SANTORSOLA SARL	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
BACHASSON 2024	FONCIER	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
<hr/>								
IMMOBILIÈRE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVATOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 3	FONCIER	Changement méthode	60	60	MEE	100	100	IG
Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2024	Mère	Mère			
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
GREEN HORIZON (ex DECILBELDONNE SAS)	PROMOTION		100	100	IG	100	100	NC
ARTEA TB	PROMOTION	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
MEYLAN INVEST	PROMOTION	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE
HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA EV	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STORIA CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
SARL HOTEL ARLES	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
SARL STORIA SOURCE DE SENS	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
STORIA GRECE	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
FIZILAND HOTEL	SERVICES IMMOBILIERS	Acquisition 2024	100	100	IG	-	-	NC

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2024			31/12/2023		
HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
PRAUTEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE	Cession 2024	-	-	IG	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAEM	ENERGIE	Cession 2024	-	-	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE	Liquidation 2024	-	-	NC	51	51	IG
AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
EMJ	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH CHAVORT	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH AQUABELLA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY ITALIA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SPES	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY MOBILITY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY PRODUCTION	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY BELGIQUE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY 2	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY 4	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY ARDENT	ENERGIE	Création 2024	50	50	MEE	-	-	NC
DREAM ENERGY FOURNITURE	ENERGIE	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-palier)	ENERGIE	Création 2024	51	51	MEE	-	-	NC
DREAM ENERGY 1	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY 3	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	MEE	100	100	IG

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

4. Changements de présentation des états financiers

Le groupe a procédé à des changements de présentation par rapport aux comptes du 31 décembre 2023 publiés :

- Des travaux au Luxembourg pour 4 846 milliers d'euros en 2023 ont été reclassées depuis les autres charges externes en dépenses liées aux activités de ventes.
- Reclassements des subventions à recevoir entre part courante et non courante pour 441 milliers d'euros ainsi que des passifs sur contrats en autres passifs courants pour 1 512 milliers d'euros, au 31 décembre 2023.
- Le résultat consolidé de 2022 a été corrigé suite à l'établissement d'une liasse fiscale rectificative de l'entité SH CHAVORT entraînant la majoration du badwill comptabilisé en résultat de l'exercice 2022 de 459 milliers d'euros.

Tableau de passage d'état de la situation financière

	Retraité 31/12/2023	Publié	
		Badwill Chavort	Reclassement Subventions
CAPITAUX PROPRES			
Capital	42 236	-	-
Primes d'émission	9 985	-	-
Réserves	59 374	459	-
Résultat de la période	(27 383)	-	-
Capitaux propres part du groupe	84 213	459	83 754
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	584	-	-
Capitaux propres	84 796	459	84 337
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	176 704	-	-
Provisions part non courante	1 879	-	-
Impôts différés passifs	11 692	-	-
Autres passifs non courants	105	-	(441)
Total passifs non courants	190 380	(441)	190 821
Dettes financières part courante	31 483	-	-
Dettes d'impôt sur les sociétés	416	(459)	-
Fournisseurs	61 831	-	-
Provisions part courante	-	-	-
Passifs sur contrats	24 203	-	(1 512)
Autres passifs courants	20 354	-	1 071
Total passifs courants	138 288	(459)	138 305
Passifs liés à des activités en cours de cession	2 856	-	-
Total passifs	331 524	(459)	331 983
Total passifs et capitaux propres	416 320	-	416 320

Tableau de passage d'état de l'état du résultat net global

(En milliers d'euros)	Retraité 31/12/2023	Pôle Energie IFRS 5	Reclassements	Publié 31/12/2023
Revenus des activités de ventes	93 941	10 307	-	104 249
Chiffre d'affaires	100 832	10 307		111 140
Dépenses liées aux activités de ventes	(72 578)	(130)	4 846	(67 862)
Autres achats et charges externes	(9 146)	(4 572)	(4 846)	(18 563)
Charges de personnel	(8 491)	(3 619)	65	(12 175)
Impôts, taxes et versements assimilés	(718)	(658)	-	(1 376)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(4 943)	(4 059)	(65)	(8 937)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(11 711)	-	-	(11 711)
Autres produits et charges opérationnels courants	(593)	576	-	(17)
Résultat opérationnel courant	(7 348)	(2 154)	-	(9 502)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	(14 817)	-		(14 817)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	(22 165)	(2 154)	-	(24 319)
Coût de l'endettement financier net	(5 863)	(1 901)	-	(7 764)
Variation de juste valeur des CAP	(59)	(124)	-	(183)
Autres produits et charges financiers	1 873	17	-	1 890
Résultat avant impôts	(26 214)	(4 162)	-	(30 376)
Impôts sur les résultats	3 319	(349)	-	2 971
Résultat net des activités maintenues	(22 894)	-	-	(27 405)
Résultat net des activités non poursuivies	(4 511)	(4 511)	-	-
Résultat net de la période	(27 405)	-	-	(27 405)

Reclassement de charges de travaux au Luxembourg pour 4 846 milliers d'euros qui étaient classés en autres achats et charges externes en dépenses liées aux activités de ventes.

Reclassement des dotations et reprises des engagements de retraite qui étaient classés en dotations aux amortissements, au dépréciations et aux provisions en charge de personnel pour 65 milliers d'euros.

Reclassement de l'activité Energie résultat des activités non poursuivies en application de la norme IFRS 5 et de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025.

5. IFRS 5

Conformément à la norme IFRS 5 « Actifs courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », les actifs ou groupes d'actifs destinés à être cédés font l'objet d'une présentation sur une ligne à part au bilan.

Un actif est classé en « Actif destiné à être cédé » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon raisonnable, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente est envisagé dans un délai maximum de 12 mois.

Entrée d'un nouvel investisseur

Le 7 mars 2025, 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. Cette levée de fonds stratégique s'accompagne d'un plan d'investissement ambitieux avec pour objectif d'accélérer le développement des infrastructures énergétiques durables et la mobilité électrique en France et en Europe. Cet investissement renforce l'engagement de Dream Energy dans la transition énergétique grâce à un modèle intégré et innovant.

Un pacte d'associé encadrant cette relation stratégique entraînera en application des normes IFRS, la déconsolidation du pôle énergie courant 2025, passant de l'intégration globale à la mise en équivalence.

En conséquence, les comptes consolidés au 31 décembre 2024 intègrent la mise en œuvre de la norme IFRS 5, actifs et passifs destinés à être cédés.

L'état du résultat global a été retraité pour une lecture comparative entre 2024 et 2023, présentant une différenciation entre « résultats des activités non poursuivies », et « résultats des activités maintenues ».

Tableau des actifs et passifs destinés à être cédés

Reclassement des immeubles Campus B, Campus C, Le Palatin et le Prélude ainsi que des actifs et passifs de l'activité Energie en activités non poursuivies en application de la norme IFRS 5.

ACTIFS (En milliers d'euros)	Immeuble	Pôle Energie	Total IFRS 5 31/12/2024
Ecart d'acquisitions	-	4 142	4 142
Autres immobilisations incorporelles	-	3 606	3 606
Immeubles de placement à juste valeur	22 085	-	22 085
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	43 222	43 222
Autres immobilisations corporelles	-	1 593	1 593
Participations dans les entreprises associées	-	282	282
Autres actifs financiers	-	3 110	3 110
Impôts différés actifs	-	560	560
Autres actifs non courants	-	135	135
Total actifs non courants	22 085	56 650	78 735
Stocks	-	7 852	7 852
Clients	-	3 836	3 836
Autres actifs courants	-	7 817	7 817
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-	935	935
Total actifs courants	-	20 440	20 440
Actifs liés à des activités en cours de cession	(22 085)	(77 090)	(99 175)
Total actifs	-	-	-
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	13 179	45 070	58 249
Provisions part non courante	-	3	3
Impôts différés passifs	693	2 210	2 903
Autres passifs non courants	-	97	97
Total passifs non courants	13 873	47 380	61 253
Dettes financières part courante	922	5 150	6 072
Fournisseurs	-	6 270	6 270
Passifs sur contrats	-	2 656	2 656
Autres passifs courants	-	3 517	3 517
Total passifs courants	922	17 592	18 514
Passifs liés à des activités en cours de cession	(14 795)	(64 972)	(79 767)
Total passifs	-	-	-
Total passifs et capitaux propres	-	-	-

Résultats des activités non poursuivies

<i>(En milliers d'euros)</i>	Pôle Energie	
	31/12/2024	31/12/2023
Revenus des activités de ventes	11 603	10 307
Chiffre d'affaires	11 603	10 307
Dépenses liées aux activités de ventes	(2 658)	(130)
Autres achats et charges externes	(3 828)	(4 572)
Charges de personnel	(3 320)	(3 619)
Impôts, taxes et versements assimilés	(796)	(658)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(3 896)	(4 059)
Autres produits et charges opérationnels courants	3 402	576
Résultat opérationnel courant	507	(2 154)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	(272)	-
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	235	(2 154)
Coût de l'endettement financier net	(2 438)	(1 901)
Variation de juste valeur des CAP	(34)	(124)
Autres produits et charges financiers	(313)	17
Résultat avant impôts	(2 550)	(4 162)
Impôts sur les résultats	(70)	(349)
Résultat net des activités non poursuivies	(2 620)	(4 511)

6. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition IFRS 3R révisé. Selon cette méthode, lors de la première acquisition d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs ainsi que les passifs éventuels identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3R révisé, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3R révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3R révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible, le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

7. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les transactions réciproques résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

8. IFRS 2

La norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » exige qu'une entité comptabilise les transactions dont le paiement est fondé sur des actions (comme des actions attribuées, des options sur actions ou des droits à l'appréciation d'actions) dans ses états financiers, y compris les transactions avec des employés ou d'autres parties à régler en trésorerie, en d'autres actifs ou en instruments de capitaux propres de l'entité. Elle contient des exigences spécifiques sur les transactions dont le paiement est fondé sur des actions réglées en trésorerie et en instruments de capitaux propres, ainsi que celles où le fournisseur ou le client a le choix entre de la trésorerie ou des instruments de capitaux propres.

Le Groupe ARTEA a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions le 1^{er} février 2022 dont la fin de période d'attribution sera effective le 1^{er} février 2026. Ce mécanisme de rémunération complémentaire qui vise à motiver et à fidéliser certains salariés entraîne la comptabilisation d'une charge de 98 milliers d'euros dans les comptes consolidés.

Le Groupe ARTEA a mis en place un second plan d'attribution gratuite d'actions le 29 septembre 2023 dont la fin de période d'attribution s'est terminée le 28 septembre 2024. Ce second plan entraîne la comptabilisation d'une charge de 535 milliers d'euros dans les comptes consolidés sur la période.

9. IFRS 3

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

10. IFRS 9

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » introduit une approche unique de classification pour tous les actifs financiers, soit au coût amorti, soit à la juste valeur, y compris pour les actifs financiers qui comportent un dérivé. Dans ce cas de figure, l'actif financier est classé dans son intégralité plutôt que d'être soumis à des règles complexes de décomposition.

Ainsi, le Groupe ARTEA a mis en place des instruments de couverture des taux d'emprunt qui, via un contrat de gré à gré, permettent au groupe de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé (taux plafond ou taux d'exercice, ou « strike »), moyennant le paiement immédiat d'une prime. Cette couverture a eu un impact sur le résultat consolidé net d'impôts différés de (289) milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre (44) milliers d'euros au 31 décembre 2023 après retraitement IFRS 5.

11. Immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur. La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Le Groupe donne en location à des tiers des actifs mis à leur disposition en vertu de contrats de location. Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement en application d'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Cushman et Wakefield) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

La juste valeur estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies 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, à une date la plus proche possible de la date d'expertise
- 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 qui devraient être appliquées lors des renouvellements, le taux de vacance, les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants, la progression des revenus due aux paliers, et un taux d'impayé

Concernant les immeubles en cours de développement, l'expert externe utilise la méthode par comparaison métrique et la méthodologie par DCF qui consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenues (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle).

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante:

Valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent.

12. Immobilisations corporelles

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 au sens d'IAS 16.

Les éléments constitutifs (composants) d'un actif ayant des utilisations différentes ont été comptabilisés séparément et ont fait l'objet d'un plan d'amortissement propre à chacun des éléments.

Les composants identifiés concernent les constructions :

Composants	Durée d'amortissement	Ventilation retenue
Structure	50 ans	70%
Façade	30 ans	10%
IGT	20 ans	15%
Agencements	10 ans	5%

13. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

Les immobilisations dédiées à l'activité Energie correspondent aux centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques. Ces installations permettent la production d'électricité.

Les barrages hydrauliques sont amortis en fonction de la durée du droit d'eau, et au plus linéairement sur 20 ans.

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

Éléments	Durée d'amortissement
Panneau et système d'intégration	20 ans
Onduleur	10 ans

Une partie des immobilisations dédiées à l'activité Energie correspond à des bornes de recharges électriques, produite ou en cours de production par le groupe.

Les composants identifiés concernant les bornes électriques sont :

Eléments	Durée d'amortissement
Borne électrique	10 ans
Transformateur	30 ans
Signalétique	2 ans

14. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

15. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché. Si un indice de perte de valeur est identifié (événements ou circonstances qui peuvent être internes ou externes et qui indiquerait une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue), la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

16. Stocks

Les stocks du groupe ARTEA sont constitués de projets d'immeubles en cours de construction. Ils sont valorisés au coût de revient de production. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur à la clôture de l'exercice est inférieure au coût de revient.

Le coût de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction et les dépenses internes ou externes directement rattachables à la construction.

17. Subventions

Conformément à IAS 20, les subventions publiques sont comptabilisées lorsqu'il existe une assurance raisonnable que la subvention sera reçue et que toutes les conditions qui y sont liées seront respectées.

Le Groupe perçoit des subventions publiques dans le cadre de ses projets de bornes électriques. Celles-ci sont comptabilisées dès lors que le Groupe a une assurance raisonnable que les conditions attachées aux subventions pourront être remplies et que la subvention sera reçue.

La subvention est comptabilisée au passif (en « Autres passifs non courants/courants »), en attendant que les coûts liés soient :

- constatés au compte de résultat lorsque les subventions sont liées à des projets non capitalisés (charges externes et charges de personnel), ou
- que l'actif auquel elle se rattache soit mis en service (auquel cas la subvention sera reconnue sur une base systématique sur la durée d'utilité de l'actif, soit au rythme de son amortissement). La reconnaissance de ces subventions au compte de résultat est comptabilisée en « Autres produits opérationnels courants ».

Les subventions à recevoir sont comptabilisées au sein du poste « Autres actifs non courant et courants ».

18. Chiffre d'affaires

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers.

♣ Loyers d'immeubles de placement

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités foncières.

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location financement.

Les revenus locatifs bruts sont constitués de produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple. Les produits provenant de la refacturation de charges locatives aux preneurs sont exclus des revenus locatifs et sont présentés en diminution des comptes de charges correspondantes au compte de résultat

♣ Activité énergie (Reclassée en IFRS 5)

Les revenus de l'activité « énergie » sont générés par la production de l'électricité des centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques. Ces revenus ont été redescendus en bas de l'état du résultat net global consolidé sur la ligne « résultat des activités non poursuivies ».

Le groupe contractualise avec différents acheteurs (UPLE, EDF OA, DREAM ENERGY). La durée des contrats est variable (20 ans EDF OA, court terme pour UPLE, moyen terme pour DREAM ENERGY).

Côté fournisseur, DREAM ENERGY fournit l'énergie pour les stations de recharge de véhicules électriques, détenues par elle-même, et aux filiales du groupe ARTEA pour l'alimentation des bâtiments, des hôtels etc, via des contrats de fourniture à court-moyen terme (12 à 24 mois).

♣ Activités promotion

La société exerce son activité de promotion au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou CPI (contrat de promotion immobilière).

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets, le transfert de contrôle au client s'effectuant au fur et à mesure de la construction de l'actif, correspondant à une unique obligation de performance. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé pour chaque projet en rapportant le montant des coûts engagés (le prix du foncier est inclus dans le calcul) 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.

Dans le cadre d'IAS 37, 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.

♣ Activités services immobiliers

Les revenus de l'activité sont dégagés par l'exploitation des actifs détenus par le groupe sous forme d'offre de co-working, restauration ou d'hôtellerie

19. Ecart d'acquisition

• Évaluation et perte de valeur des écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT).

Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

• Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés B PROMOTION et VOLUME B

La société ARTEA avait acquis en avril 2014 les titres de deux sociétés anciennement détenues par le Président du groupe :

- B PROMOTION (depuis renommée ARTEPROM), spécialisée dans la promotion immobilière ;
- VOLUME B, qui est un cabinet d'architecture spécialisé dans l'aménagement des espaces de travail ;

Le prix d'acquisition de ces titres avait fait l'objet d'une affectation partielle à divers éléments d'actifs, sur la base des travaux d'un cabinet indépendant. Outre la marge future attendue sur les projets VEFA en cours de développement à la date de l'opération (5,6 après impôt) et la juste-valeur des titres ARTEA détenus par B PROMOTION, un goodwill résiduel est apparu pour 18,5 M€, et fait l'objet d'un test annuel de dépréciation.

L'UGT Promotion sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et la valeur recouvrable de l'UGT qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, calculée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows), sur la base du Business Plan à trois ans.

• Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la sociétés SH CHAVORT et AQUABELLA

Ces deux entités ont été acquises au cours de l'exercice 2022. Conformément à la norme IFRS 3, l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à comptabiliser un badwill de (1 138) milliers d'euros pour CHAVORT et un écart d'acquisition de 3 235 milliers d'euros pour AQUABELLA.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale de CHAVORT à travers un écart d'évaluation de 2 871 milliers d'euros. L'écart d'acquisition résiduel négatif de (1 138) milliers d'euros a été comptabilisé en badwill, en correction du résultat 2022.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale de AQUABELLA à travers un écart d'évaluation de 690 milliers d'euros. Un écart d'acquisition résiduel de 3 235 milliers d'euros est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

En application de la norme IFRS 5 en lien avec la déconsolidation future du palier Energie, l'ensemble a été reclasé sur la ligne actifs destinés à être cédés.

- Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SPEES**

Cette entité a été acquise au cours de l'exercice 2023. Conformément à la norme IFRS 3, l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à comptabiliser un écart de première consolidation de 1 607 milliers d'euros.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale à travers un écart d'évaluation de 767 milliers d'euros. Un écart d'acquisition résiduel de 907 milliers d'euros est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

En application de la norme IFRS 5 en lien avec la déconsolidation future du palier Energie, l'ensemble a été descendu sur la ligne actifs destinés à être cédés.

20. Crédances clients / Actifs sur contrats clients

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction de dépréciations tenant compte des pertes attendues. Dans le cadre des contrats comptabilisés selon méthode de l'avancement, les créances clients incluent les facturations ou situation émises au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou prestations.

Les actifs sur contrats clients représentent un droit conditionnel pour le Groupe à recevoir une rémunération au titre de biens ou services déjà transférés aux clients, et dont l'exigibilité est soumise à d'autres conditions que le passage du temps.

Les actifs sur contrats clients comprennent ainsi les actifs qui représentent le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement sans droit immédiat à facturation correspondant aux travaux mérités qui n'ont pu, pour des raisons de décalage temporaire, être facturés ou acceptés par le maître d'ouvrage.

21. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme et de certificats de dépôt à court terme initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose des disponibilités et des équivalents de trésorerie, nets des concours bancaires.

22. Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (hors auto-contrôle) pendant l'exercice.

Le résultat dilué par action est obtenu en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (hors auto-contrôle), ajusté des effets de toutes actions ordinaires potentiellement dilutives, pendant l'exercice.

Les actions potentielles sont dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action. Le nombre d'actions en circulation est de 4 764 110.

Résultat net de la période	(5 838)	(27 405)
Résultat net des activités non poursuivies	(2 620)	(4 511)
Résultat net des activités maintenues	(3 218)	(22 894)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(5 488)	(27 383)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(349)	(23)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(1,15)	(5,79)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(1,15)	(5,79)

23. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations ne donnant pas accès au capital, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires. Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

24. Passifs sur contrats clients

Les passifs sur contrats clients représentent l'obligation pour le Groupe de transférer des biens ou des services pour lesquels un paiement a déjà été reçu de la part du client, ou lorsque le droit inconditionnel au paiement est déjà acquis. Ils incluent les avances et acomptes reçus sur commandes et les écarts liés à l'avancement d'un contrat.

25. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

26. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS).

Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

La principale dette d'impôts différés est liée à la mise à valeur de marché des immeubles de placement dont le taux d'imposition est de 25% sur le retraitement de mise à juste valeur des immeubles de placement.

27. Les risques

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques suivants :

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relative aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe. Le Groupe module le niveau de risque de crédit qu'il supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle. De tels risques font l'objet de revues au moins annuelles. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les locataires remettent à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions.

- **Risque de liquidité**

Les échéances d'emprunt pour 2025 s'élèvent à 15 813 milliers d'euros. Les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux, ainsi qu'un programme d'arbitrage d'actifs existant ou figurant en stock fin 2024.

Les covenants sont précisés à la note 24 de cette annexe.

- **Risque de taux d'intérêt**

Le groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme.

Pour atteindre ces objectifs, le groupe emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des CAP) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt. Le groupe n'est pas exposé au risque de change sur ses taux d'intérêts.

L'exposition au risque de taux au 31 décembre 2024 est couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- L'existence de dette à taux fixe et
- Les couvertures mises en place dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

Le groupe a souscrit des couvertures de taux. Au 31 décembre 2024, la juste valeur de ces CAP est de 1 239 milliers d'euros contre 1 657 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

- **Risque de contrepartie**

La mise en place de produits de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie.

Afin de limiter le risque de contrepartie, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

- **Risques liés au changement climatique**

Plusieurs catégories de risques direct et indirect sont identifiés pour l'activité du groupe ARTEA

Risque de transition réglementaires :

Liés à une transition d'économie bas carbone. Les réglementations énergétiques et environnementales se durcissent. Le groupe ARTEA continu de faire valoir son savoir-faire en matière d'éco conception de bâtiment tertiaires . Les actifs sont systématiquement labelisés (E+ C-) et certifiés par le processus Haute Qualité Environnement.

Risque Physique :

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des facteurs de risque pour l'activité immobilière du Groupe ARTEA. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon dimensionnement des équipements techniques. Des périodes de tv-travail pourront exceptionnellement être mise en place pour raison climatiques extrêmes.

Risque financier :

Les surcuts engendres par des équipements plus performants en terme de génie climatique sont identifiés et anticipés par une meilleure conception passive des bâtiments. Concernant la production d'énergie renouvelable , l'appréhension des gisements intègre de manière plus systématique une influence accrue du réchauffement climatique sur les gisements selon les recommandation du GIEC.

Risque juridique et réputationnel :

Le groupe ARTEA via ses filiales Dream Energy et Storia , véhicule les valeurs de développement durable . L'engagement sur ses performances carbone ainsi que les divers indicateurs visant à promouvoir la lutte contre le réchauffement climatique sont les fondamentaux du groupe et de sa communication. Ces critères sont aussi bien appréciés par les consommateurs des marques du groupe que par les collaborateurs .

Note 4. Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée selon les activités du Groupe et est déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de Reporting interne.

Le Groupe présente son résultat par les cinq secteurs d'activité suivants : Foncier, Promotion, Energie, Services immobiliers et Holding.

➤ **Foncier :**

- Acquisition d'immeubles de placement en vue de leur location, via des baux commerciaux
- Gestion locative et suivi des relations clients

Les revenus locatifs sont les produits des baux consentis par le groupe.

➤ **Promotion :**

- L'acquisition de terrain à bâtir en vue de la construction vente d'immeubles de bureaux
- La maîtrise d'ouvrage

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, et des dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'avancement.

➤ **Energie (Pôle reclassé en IFRS 5 au 31 décembre 2024) :**

- Conception et réalisation d'équipements pour immeubles.
- Production d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques).
- Vente d'électricité à des immeubles du groupe ARTEA et via des bornes de recharge rapides.

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking
- Restauration
- Hôtellerie
- Honoraires

➤ **Holding :**

Les holdings sont animatrices de groupe et n'ont pas d'activités opérationnelles.

L'état de la situation financière synthétique par activité au 31 décembre 2024 est présenté ci-dessous :

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2024
Ecart d'acquisitions	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	-	312	-	791	-	1 103
Immeubles de placement à juste valeur	52 620	15 950	-	-	-	68 570
Autres immeubles	2 031	6 944	-	37 535	-	46 510
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	144	21	-	-	-	164
Autres immobilisations corporelles	34	290	-	6 379	501	7 204
Participations dans les entreprises associées	24 605	-	-	244	-	24 849
Impôts différés actifs	904	1 047	-	321	871	3 143
Autres actifs financiers	9 780	777	-	808	41 247	52 613
Total actifs non courants	90 118	37 873	-	52 029	42 618	222 639
Actifs liés à des activités en cours de cession	22 085	-	65 150	-	11 940	99 175
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	30 735	22 689	-	19 803	32 771	105 997
Provisions part non courante	1	886	-	102	125	1 114
Impôts différés passifs	6 964	(87)	-	1 496	311	8 683
Total passifs non courants	37 700	23 487	-	21 401	33 206	115 794
Passifs liés à des activités en cours de cession	(35)	(922)	77 795	(357)	3 286	79 767

L'impact du reclassement de l'activité Energie actifs et passifs destinés à être cédés en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.5 des principes et méthodes comptables.

L'état de la situation financière synthétique par activité au 31 décembre 2023 retraitée est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2023
Ecart d'acquisitions	-	12 532	4 989	5 950	-	23 471
Autres immobilisations incorporelles	16	-	4 085	1 196	12	5 309
Immeubles de placement à juste valeur	95 359	15 709	-	-	-	111 068
Autres immeubles	2 014	5 913	-	31 567	-	39 493
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	274	-	51 668	-	-	51 941
Autres immobilisations corporelles	21	205	1 357	4 804	505	6 893
Participations dans les entreprises associées	20 950	-	-	213	-	21 163
Autres actifs financiers	9 722	785	1 853	888	33 564	46 813
Impôts différés actifs	381	1 367	702	209	324	2 983
Autres actifs non courants	-	-	1 743	-	-	1 743
Total actifs non courants	128 736	36 511	66 398	44 827	34 405	310 877
Actifs liés à des activités en cours de cession	-	-	1 521	-	-	1 521
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	54 569	18 290	51 380	23 139	29 326	176 704
Provisions part non courante	131	1 411	240	4	94	1 879
Impôts différés passifs	8 952	(584)	2 574	-	749	11 692
Autres passifs non courants	-	-	105	-	-	105
Total passifs non courants	63 652	19 117	54 299	23 143	30 169	190 380
Passifs liés à des activités en cours de cession	-	-	2 856	-	-	2 856

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2024 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2024
Chiffre d'affaires	11 494	76 648		11 824	46	100 012
Résultat opérationnel courant	(920)	2 798	-	(4 215)	822	(1 514)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	(200)	2 798	-	(4 184)	822	(763)
Résultat courant avant impôts	(2 133)	3 989	-	(5 796)	(1 505)	(5 445)
Résultat net des activités maintenues	(1 686)	2 504	-	(5 683)	1 648	(3 218)
Résultat net des activités non poursuivies	31	637	(3 707)	294	126	(2 620)
Résultat net de la période	(1 655)	3 141	(3 707)	(5 389)	1 774	(5 838)

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2023 retraité est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	Retraité TOTAL 31/12/2023
Chiffre d'affaires	7 001	83 492	-	10 162	177	100 832
Résultat opérationnel courant	(5 499)	500	-	(2 069)	(281)	(7 348)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat des entreprises associées	(20 307)	500	-	(2 078)	(281)	(22 165)
Résultat courant avant impôts	(22 291)	464	-	(2 599)	(1 789)	(26 214)
Résultat net des activités maintenues	(20 253)	1 278	-	(3 124)	(796)	(22 894)
Résultat net des activités non poursuivies	68	(589)	(4 835)	(104)	949	(4 511)
Résultat net de la période	(20 185)	690	(4 835)	(3 228)	153	(27 405)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Note 5. Palier mis en équivalence

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilière Durable conjointement avec la CDC qui en détient 40%. Chaque actionnaire est représenté égalitairement au sein d'un Comité d'investissement devant entres autres prendre des décisions unanimes sur l'activité pertinente de la société à savoir le financement des projets. En conséquence, l'Immobilière Durable et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées par la méthode de mise en équivalence.

La quote part de 60% de détention d'ARTEA dans les capitaux propres de 36 958 milliers d'euros de l'Immobilière Durable représente les 22 175 milliers d'euros de valeur de titres mis en équivalence, comptabilisé en autre actifs financiers non courant au bilan du groupe.

L'état de la situation financière de cette sous-consolidation est présentée comme suit :

ACTIFS (En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres immobilisations incorporelles	1	1
Immeubles de placement à juste valeur	214 360	187 500
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 770	12 140
Immeubles de placement en construction évalués au coût	-	6
Autres immobilisations corporelles	12	14
Autres actifs financiers	4 515	12 110
Impôts différés actifs	1 722	1 675
Total actifs non courants	235 393	213 453
Clients	6 299	2 644
Autres actifs courants	3 072	2 851
Trésorerie et équivalent de trésorerie	744	965
Total actifs courants	10 116	6 460
Total actifs	245 508	219 912
CAPITAUX PROPRES		
Capital	42 334	37 932
Réserves	(7 022)	10 069
Résultat de la période	1 646	(17 091)
Capitaux propres	36 958	30 909
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	136 403	120 792
Comptes courant avec les associés - part non courant	61 542	51 449
Impôts différés passifs	3 896	3 209
Total passifs non courants	201 842	175 450
Dettes financières part courante	2 061	8 061
Fournisseurs	2 739	4 028
Autres passifs courants	1 872	1 464
Total passifs courants	6 709	13 553
Total passifs	208 551	189 002
Total passifs et capitaux propres	245 508	219 912

Le compte de résultat synthétique de cette sous-consolidation est présentée comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	16 132	13 253
Résultat opérationnel	7 965	(18 483)
Résultat courant avant impôts	2 357	(22 882)
Résultat net de la période	1 646	(17 091)

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Revenus promoteur	80 496	82 951
Vis-à-vis de tiers	33 063	51 921
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	29 574	22 726
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	13 386	6 283
Travaux supplémentaires et autres	4 473	2 021
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	11 178	10 991
Revenus des activités de ventes	91 674	93 942
Revenus locatifs bruts	11 186	9 316
Charges locatives refacturées	(2 849)	(2 425)
Revenus locatifs nets	8 337	6 891
Total Chiffres d'affaires	100 012	100 832

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Honoraires, prestations extérieures	(5 255)	(4 851)
Maintenance, entretien & assurances	(1 460)	(1 223)
Autres achats et charges externes	(1 164)	(1 750)
Achats non stockés de matières et fournitures	(738)	(881)
Services bancaires	(171)	(296)
Frais postaux	(208)	(145)
Total Autres achats et charges externes	(8 996)	(9 146)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

- Des frais de notaire liés aux VEFA
- Des frais de commercialisation de biens immobiliers dédiés à la location
- Des commissions sur vente
- Des factures de prestataires (commissaires aux comptes, experts comptables et avocats)
- Des frais de prospection foncière

Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de

- Achats non stockés de matières et fournitures
- Frais de déplacements
- Services bancaires

Note 8. Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Le groupe intègre principalement 4 454 milliers d'euros de dotations et de reprises aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles, ainsi qu'aux provisions d'exploitation au 31 décembre 2024. Contre 4 877 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Note 9. Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Charges locatives	(1 637)	(1 205)
Résultat de cession des immobilisations	(598)	(18)
Produits et charges sur exercices antérieurs	112	346
Subventions d'exploitations	48	46
Autres produits & charges	526	238
Total autres produits et charges opérationnels courants	(1 550)	(593)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Note 10. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Charge d'intérêts	(6 494)	(5 863)
Coût de l'endettement brut	(6 494)	(5 863)
Coût de l'endettement net	(6 494)	(5 863)

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Note 11. Autres produits et charges financiers

Les autres produits et charges financiers sont présents ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Autres produits financiers (a)	2 360	2 036
Revenus des créances	2 344	2 021
Autres produits financiers	15	16
Autres charges financières (b)	(161)	(164)
Autres charges financières	(161)	(164)
Autres produits et charges financiers (a+b)	2 199	1 873

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

Note 12. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Charges d'impôt exigible	128	(206)
Produits d'impôt différé	2 099	3 526
Total impôts sur les résultats	2 227	3 319

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés par nature

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux	1 798	1 100
Retraitements location financement	201	(420)
Opérations internes	181	970
Mise à juste valeur	(7 244)	(7 841)
CAP sur emprunts	(349)	(414)
Autres	(127)	(210)
Total des impôts différés nets	(5 540)	(8 708)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2024 varie comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Retraité 31/12/2023
Impôts différés actifs à l'ouverture	2 983	1 299
Impôts différés passifs à l'ouverture	11 692	13 031
Impôts différés nets à l'ouverture	8 708	11 732
Produit / charge de l'exercice	2 099	3 444
Variations de périmètre	-	(461)
Reclassement IFRS 5	1 070	41
Impôts différés nets à la clôture	5 540	8 708

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025 est présenté en note 3.4 et 3.5 des principes et méthodes comptables.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2024
Résultat net des sociétés intégrées	(5 838)	(27 405)
Dont résultat net - Activités non poursuivies	(2 620)	(4 511)
Impôts comptabilisés (A)	2 157	2 971
Dont impôts - Sur activités non poursuivies	(70)	(349)
Résultat consolidé avant impôt	(7 995)	(30 376)
Taux d'impôt constaté	26,98%	9,78%
taux de droit commun	25%	25%
Charge théorique d'impôt (B)	1 999	7 594
Ecart (B) - (A) à expliquer	(158)	4 623
Dont retraitements dans les sociétés mises en équivalence	(120)	3 704
Déficits fiscaux non reconnus	20	(58)
Autres différences permanentes	(58)	977
Total	(158)	4 623

Note 13. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
Ecart d'acquisition affecté à l'activité SERVICES IMMOBILIERS	5 950	5 950
Ecart d'acquisition SAEM	-	848
Ecart d'acquisition AQUABELLA	-	3 234
Ecart d'acquisition SPEES	-	907
Ecart d'acquisition affecté à l'activité ENERGIE	-	4 989
Perte de valeur	-	-
Ecart d'acquisition (net)	18 482	23 471

Les écarts d'acquisition liés à l'activité Energie ont été reclassé en actifs destinés à être cédés en application de la norme IFRS 5 et de son passage en mise en équivalence à venir sur l'exercice 2025.

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion au 31 décembre 2024 sur la base :

- d'un calcul de flux de trésorerie actualisés sur une durée de trois ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé à +2 % au 31 décembre 2024 est appliqué ;
- d'un taux d'actualisation avant impôts de 6.5% appliqués aux flux de la période 2025 à 2027 et un taux de 8.5% appliqué au flux en valeur terminale.
- Une hausse de +100 points de base du taux d'actualisation tel que déterminé au 31 décembre 2024, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.
- Une baisse de -100 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2024, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Au 31 décembre 2024, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion n'a été constatée.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés AQUABELLA

L'écart d'acquisition de première consolidation de 3 787 K€ a été alloué en partie à une mise à juste valeur de la centrale Aquabella, est apparu un goodwill résiduel de 3 234 K€.

En application de la normes IFRS 5 en lien avec la déconsolidation future du palier Energie, l'écart d'acquisition a été reclassé sur la ligne actifs destinés à être cédés.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SPEES

L'acquisition de la société SPEES au cours de l'exercice 2023 a entraîné la comptabilisation d'un écart d'acquisition 1 607 K€. Après allocation du prix d'acquisition, en est ressorti une allocation en mise à juste valeur de la centrale entraînant un écart d'acquisition résiduel de 907 K€.

En application de la normes IFRS 5 en lien avec la déconsolidation future du palier Energie, l'écart d'acquisition a été reclassé sur la ligne actifs destinés à être cédés.

Note 14. Immeubles de placement

Les variations de la période des immeubles de placement sont présentées ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation de juste valeur	Reclassements	Actifs destinés à être cédés	Valeurs brutes au 31/12/2024
Immeubles de placement à juste valeur	111 068	1 293	(16 780)	(1 119)	(8 256)	(17 635)	68 570
Total	111 068	1 293	(16 780)	(1 119)	(8 256)	(17 635)	68 570

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement. Pour les immeubles de placement achevés, la méthode d'évaluation par le rendement a été retenue puis recoupée avec une méthode par comparaison.

Conformément à la norme IAS 40, le Groupe comptabilise en résultat la variation d'une année sur l'autre de juste valeur de ses immeubles de placement.

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à (579) milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre (13 426) milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, ARTEA a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2024 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m ²	Taux de capitalisation
Max	121	6,59%
Min	202	7,22%
Moyenne pondérée	161	6,96%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 4,58 % sur 2024 contre 6,53 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Analyse fluctuation	-100 points de base	- 50 points de base	Valorisation expert	+ 50 points de base	+ 100 points de base
Taux	5,96%	6,46%	6,96%	7,46%	7,96%
Valeur du patrimoine immobilier	80,5	74,3	68,9	64,3	60,3

Note 15. Autres immeubles

Les Autres immeubles sont listés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles J.BAKER	-	6 466	-	-	6 466	6 648
Hôtel Ramatuelle	-	-	5 920	-	5 920	6 051
Hôtel Arles	-	-	-	3 237	3 237	3 160
Storia d'Artigny	-	-	2 219	1 529	3 748	2 608
Storia grèce / Fiziland	-	-	-	8 662	8 662	-
Les écuries	-	1 539	-	-	1 539	1 555
Meylan E	789	-	-	-	789	2 494
Meylan C / D / PS2	61	-	-	-	61	143
Florence	-	-	-	828	828	-
Droits d'utilisation - Bien Immobiliers	-	-	15 259	-	15 259	16 833
Total Autres immeubles	850	8 005	23 398	14 256	46 510	39 493

Les autres immeubles détenus par le Groupe ne répondant pas à la définition d'un actif selon IAS 40 sont maintenus au coût selon IAS 16.

Un projet d'hôtel porté par les sociétés grecques STORIA Grèce et FIZILAND Hôtel a été augmenté d'une allocation d'un écart de première consolidation suite à l'acquisition de l'entité au cours de l'exercice 2024 pour un montant de 6 800 milliers d'euros.

Les droits d'utilisations immobiliers répondent à la définition d'IFRS 16 et correspondent à des baux commerciaux.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
BIOT A	3 941	4 380
MEYLAN E	3 774	4 247
LESQUIN PS2/PS3	3 019	3 348
LESQUIN LM	2 927	3 293
LESQUIN PS4	817	1 169
FUVEAU B	582	-
TERRASSE VALBONNE	198	397
Total Droits d'utilisation - Bien Immobiliers	15 259	16 833

Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	Actifs destinés à être cédés	Sortie de périmètre	31/12/2024
Centrale de production d'énergie	61 529	1 161	(994)	1 403	(55 765)	(7 047)	288
Bornes électriques	7 654	3 117	10	(338)	(5 654)	(4 769)	21
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	69 184	4 278	(983)	1 065	(61 418)	(11 817)	309
Terrains	-	76	-	-	(76)	-	-
Installations techniques, matériels & outillage	6 428	515	(964)	5 247	(1 533)	(21)	9 672
Matériel de transport	1 611	28	(164)	451	(737)	-	1 188
Droit d'utilisation	339	-	-	1 237	(1 206)	-	370
Autres immobilisations corporelles	2 428	-	-	(2 428)	-	-	-
Total Autres immobilisations (brut)	10 806	619	(1 128)	4 507	(3 552)	(21)	11 230
Amortissements	31/12/2023	Dotations	Diminutions	Autres mouvements	Actifs destinés à être cédés	Sortie de périmètre	31/12/2024
Centrale de production d'énergie	(16 931)	(3 046)	191	529	17 441	1 674	(142)
Bornes électriques	(312)	(494)	8	-	756	42	-
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(17 243)	(3 540)	198	529	18 197	1 716	(142)
Installations techniques, matériels & outillage	(1 948)	(1 368)	202	(1 512)	1 143	1	(3 482)
Matériel de transport	(731)	(348)	149	(74)	441	-	(563)
Droit d'utilisation	(136)	(99)	-	-	255	-	20
Autres immobilisations corporelles	(1 099)	(2)	-	1 101	-	-	-
Total Autres immobilisations (amortissements)	(3 914)	(1 817)	351	(485)	1 839	1	(4 026)
Valeurs nettes	31/12/2023	Augmentations / Dotations	Diminutions / RepriSES	Autres mouvements	Actifs destinés à être cédés	Sortie de périmètre	31/12/2024
Centrale de production d'énergie	44 598	(1 885)	(803)	1 933	(38 324)	(5 373)	146
Bornes électriques	7 343	2 623	18	(338)	(4 898)	(4 727)	21
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	51 941	738	(785)	1 595	(43 222)	(10 100)	164
Terrains	-	76	-	-	(76)	-	-
Installations techniques, matériels & outillage	4 479	(853)	(762)	3 735	(390)	(20)	6 189
Matériel de transport	879	(320)	(15)	377	(296)	-	625
Droit d'utilisation	203	(99)	-	1 237	(951)	-	390
Autres immobilisations corporelles	1 329	(2)	-	(1 327)	-	-	-
Total Autres immobilisations (net)	6 893	(1 198)	(777)	4 022	(1 713)	(20)	7 204

Les actifs destinés à être cédés concerne le pôle énergie dont la synthèse est présenté en note 3.5.

Les sorties de périmètre concernent la déconsolidation des entités Dream Energy 1 et 3, ainsi que les cession de SAEM de Jura, Hydro 2016 et la liquidation de MENIL.

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	-	8
Instruments de trésorerie non disponibles	677	2 009
Instruments de CAP (couverture de taux)	1 397	1 782
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	2 074	3 799
Actifs financiers au coût amorti		
Participations dans les entreprises associées	24 849	21 163
Créances rattachées à des participations	49 233	39 825
Dépôts & cautionnements	1 305	3 190
Total Actifs financiers au coût amorti	75 387	64 177
Total	77 461	67 976

Les participations dans les entreprises sont constituées essentiellement de l'IMMOBILIÈRE DURABLE pour 22 175 milliers d'euros, SCS Luxembourg pour 2 025 milliers d'euros, la SAS PROMAUTO pour 406 milliers d'euros.

Les créances rattachées à des participations sont de 37 030 milliers d'euros avec l'IMMOBILIÈRE DURABLE et 8 529 milliers d'euros avec SCS Luxembourg.

Note 18. Stocks

Les stocks correspondent à la valorisation des en-cours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers et des bornes électriques. Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
En-cours de production	26 976	37 012
Dont en-cours projet Fuveau	1 121	14 820
Dont en-cours projet Vésinet	5 895	5 873
Dont en-cours projet Everest Parc	4 438	4 567
Dont en-cours projet Meyreuil Extension	4 454	4 330
Dont en-cours projet Lille Lesquin	3 850	3 797
Dont en-cours projet Horizon Cannes	1 414	1 407
Dont en-cours projet Strasbourg	4 540	1 544
Dont en-cours projet Bachasson	1 060	550
Autres En cours	204	124
Total en-cours lié à des immeubles	26 976	37 012
Stocks bornes électriques	-	7 644
Stocks marchandises	101	209
Stocks matières premières & fournitures	131	290
Total stock	27 208	45 156

Les stocks de bornes électriques ont été reclassés dans les actifs destinés à être cédés en vue de la déconsolidation sur l'exercice 2025 du pôle énergie.

Note 19. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs brutes	22 820	18 818
Dépréciations	(19)	(114)
Créances clients (net)	22 801	18 704

L'échéancier des créances clients échues est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	22 820	-	22 820
Dépréciations clients	(19)	-	(19)
Total	22 801	-	22 801

Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement

La variation du Besoin en Fonds de Roulement se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Variation BFR	Actifs et passifs destinés à être cédés	Variations de périmètre	Autres reclassements et variations	31/12/2024
Stocks et En-cours	45 156	(10 095)	(7 852)	-	-	27 208
Clients	18 704	3 067	(3 836)	(85)	4 951	22 801
Actifs sur contrats	6 671	(6 157)	-	-	-	514
Autres actifs non courants	1 743	(1 608)	(135)	-	-	-
Autres actifs courants	28 802	363	(7 952)	(4 149)	1 116	18 179
Total Actifs	101 076	(14 430)	(19 776)	(4 235)	6 067	68 702
Fournisseurs	61 831	(2 539)	(6 270)	(1 517)	1 859	53 363
Comptes courants hors groupe	842	1 131	(29)	(1 457)	60	547
Passifs sur contrats	24 203	(1 869)	(2 656)	-	-	19 678
Autres passifs non courants	105	(7)	(97)	-	-	-
Autres passifs courants	20 354	(1 425)	(3 517)	(2 108)	4 863	18 168
Total Passifs	107 335	(4 710)	(12 569)	(5 082)	6 782	91 756
Besoin en Fonds de Roulement	6 260	9 721	7 207	(847)	715	23 055

Les actifs et passifs destinés à être cédés concerne le pôle énergie dont la synthèse est présenté en note 3.5.

Note 21. Actifs et passifs sur contrats

Les actifs et passifs sur contrats sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Actifs sur contrats	514	6 671
Passifs sur contrats	19 678	24 203

Les actifs sur contrats sont constitués des factures à établir liés à des contrats de construction.

Les passifs sur contrats sont constitués des produits constatés d'avance liés à des contrats de construction.

Ces montants constituent des actifs et passifs sur contrats au sens de la norme IFRS 15.

Note 22. Autres actifs non courants et courants

Les autres actifs non courants et courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Subventions à recevoir	-	1 743
Total autres actifs non courants	-	1 743
Créances sociales et fiscales (1)	12 740	21 552
Autres créances liées à l'exploitation (2)	5 094	6 391
Charges constatées d'avance	345	859
Total autres actifs courants	18 179	28 802

(1) Les créances sociales et fiscales sont principalement constituées de créances de TVA.

(2) Les autres créances liées à l'exploitation sont principalement constituées par des créances vis-à-vis d'études notariales.

Note 23. Capital social

Regroupement d'actions	4 998 952
Annulation actions propres	(224 072)
Contrat de liquidité	(10 698)
Capital social au 31 décembre 2024	4 764 182

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2024 est de 4 764 182 contre 4 732 591 actions au 31 décembre 2023.

Note 24. Dettes financières

(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
Emprunt obligataire	38 497	-	8 497	(556)	(10 000)	-	-	36 438	-	36 438
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	-	-	-
Total emprunts auprès des établissement de crédit	158 218	-	6 099	(23 027)	(53 273)	(6 729)	4 508	85 796	18 554	67 240
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 créditeurs de banque	6 737	-	-	-	(969)	(12)	475	6 231	6 231	-
Total autres dettes financières	11 473	1 101	2 077	(1 755)	(1 048)	(2 591)	1 667	10 924	8 606	2 318
Total dettes financières	208 188	1 101	16 673	(25 338)	(64 321)	(9 320)	6 175	133 158	27 161	105 997

Les emprunts souscrits sont tous libellés en euros et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable, couverts en partie par des instruments de couverture.

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

Les emprunts obligataires ont été comptabilisés en passifs financiers. La comptabilisation en capitaux propres n'étant pas justifiée compte tenu du taux d'émission par rapport au taux de marché d'un emprunt à maturité équivalente.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA ayant une échéance en 2026 fait l'objet des covenants suivants :

1. un Ratio de Loan to Value inférieur ou égal à soixante-cinq pour cent (65 %) ;
2. un montant de Valeur du Patrimoine détenu par le Groupe supérieur ou égal à 200 millions d'euros ;
3. un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 60 millions d'euros.

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2024.

Le détails des emprunts obligataires se détaillent ainsi :

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2024	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	16/03/2021	15 600	15 600	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Emprunt ARTEA	16/03/2022	13 149	13 149	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
<i>Frais d'émission emprunt ARTEA</i>			(1 668)	Euros			
Emprunt ARTEA	27/10/2023	1 200	1 200	Euros	31/10/2027	In fine	Fixe 9 %
Emprunt ARTEA VATEL	26/01/2024	2 500	2 500	Euros	26/01/2029	linéaire	Fixe 8 %
<i>Frais d'émission emprunt</i>			(116)	Euros			
Emprunt ARTEA METHANOR	26/01/2024	1 500	1 500	Euros	29/01/2029	linéaire	Fixe 8 %
<i>Frais d'émission emprunt</i>			(68)	Euros			
Sous-total Emprunts obligataires convertibles ARTEA		33 949	32 097				
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 1	17/01/2024	1 799	1 799	Euros	24/01/2026	In fine	Fixe 10 %
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 2	02/04/2024	2 698	2 698	Euros	24/01/2026	In fine	Fixe 11 %
<i>Frais d'émission emprunt ARTEA</i>			(156)	Euros			
Sous-total Emprunts obligataires convertibles ARTEPROM		4 497	4 341				
Emprunts obligataires convertibles	-	38 446	36 438	Euros	-	-	-

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2024 se détaillent ainsi (en millier d'euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2024	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt AIX 11	30/12/2024	3 000	3 000	3 000	147	2 853	27/03/2030
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	1 494	4 267	373	3 894	28/02/2030
Emprunt HYDRO CHARENTE	19/12/2022	26 160	750	19 781	1 473	18 308	31/03/2037
Emprunt HYDRO CRYSTAL	22/09/2021	1 340	512	512	8	505	17/05/2043
Emprunt MEYLAN	10/03/2023	14 000	184	13 853	587	13 266	30/09/2039
Emprunt SPEES	03/02/2023	1 900	58	1 462	165	1 297	09/02/2033
Autres			10			-	
Total des souscriptions		53 260	6 008	42 875	2 753	40 122	

Les flux contractuels non actualisés hors IFRS 16 par date de maturité sont décomposés ci-dessous :

Année de remboursement	à moins d'1 an	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	Total
Principal	15 813	6 979	4 937	4 991	5 056	5 394	4 807	9 070	14 343	71 389
Intérêts	2 556	1 872	1 926	1 930	1 723	1 496	1 293	961	1 942	15 699
Total Groupe (Principal + intérêts)	18 370	8 851	6 862	6 921	6 779	6 889	6 100	10 031	16 284	87 088

Note 25. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dotation	Reprise	Reclassement	Passifs destinés à être cédés	Dont	
						31/12/2024	Courant
Dont provision indémnité retraite	121	121	(10)	-	(3)	230	-
Autres provisions	1 758	17	(770)	(120)	-	884	-
Total provisions	1 879	138	(780)	(120)	(3)	1 114	-
							1 114

Les autres provisions sont constitué essentiellement d'une provision pour perte à terminaison sur l'immeuble Usine Elévatoire.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des indemnités retraite sont :

- Taux de progression des salaires : 3% constant
- Taux d'actualisation : 3,75 %
- Taux de charges sociales : 44,20%
- Age départ retraite : 65 ans

Note 26. Autres passifs non courants et courants

Les autres passifs non courants et courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Retraité	
	31/12/2024	31/12/2023
Subventions - part non courante	-	105
Total autres passifs non courants	-	105
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	11 779	17 464
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	562	391
Produits constatés d'avance	5	77
Subventions - part courante	-	666
Autres dettes diverses	5 822	1 755
Total autres passifs courants	18 168	20 354
Passifs sur contrats	19 678	24 203

Les subventions 2023 ont été ajustés en part courante et non courante de 441 milliers d'euros.

Les autres dettes diverses sont composées essentiellement d'une dette restante à payer sur le prix d'acquisition des titres de participations de FIZILAND GRECE.

Note 27. Engagements hors bilan

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude AIX 3 (ARKEA)	Crédit de 9.700.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 536.137,78 € HC complémentaire 3.148.031,22 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Palatin AIX 3 (ARKEA)		Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.015.831 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Panoramique AIX 4 (ARKEA)	Crédit de 6.450.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.450.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le SHED FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 2.129.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le PRISME FESV (ARKEA)			Subrogation HC initial 3.470.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de 870 K€ de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.500.000 euros	Echéance 06/07/2032	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
L'escalet	Crédit Credit mutuel de 2.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/01/2038	Hypothèque de 1er rang pour 2.000.000 €	Nantissement FDC 2.000.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
L'escalet	Crédit BPI de 1.700.000 €	Inscription jusqu'au 31/05/2038	Hypothèque de 1er rang pour 1.700.000 €	Nantissement FDC 1.700.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.850.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2035	PPD de 1er rang pour 1.850.000 € et Hypothèque de 1er rang pour 1.000.000 € et Hypothèque en second rang pour 2.850.000 €	Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 684.000 €
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	Inscription jusqu'au 22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus A (BPI)	Crédit de 11.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2032	Hypothèque de 1er rang pour 11.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus B et C				
Lesquin B et E	Crédit de 6.700.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD Bât B 2.700.000 € Hypothèque 1er rang Bât E pour 2.689.431,33 € Hypothèque 2nd rang Bât E pour 1.310.568,67 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
CAMPUS D	5.500.000,00 €	échéance 30/09/2034	HC 5.500.000,00	Cession Dailly - Caution ARTEA jusqu'au transfert de l'encours vers l'OPPC
ARTIGNY (Acquisition FDC)	Crédit de 2.016.000	Inscription jusqu'au 05/02/2038	HLSPD 2.016.000	Caution solidaire de la société ARTEA
ARTIGNY (Acquisition Mur)	Crédit 1 344 000 €	Inscription jusqu'au 05/02/2032		Nantissement FDC/Caution solidaire de la société ARTEA
ARTIGNY (travaux)	Crédit 3 500 000 €	Inscription jusqu'au 05/02/2032	hypothèque 2ème rang	Caution solidaire de la société ARTEA
Bât. C Arteparc Meylan (BPAURA)	Crédit de 5.600.000 + 1.400.000 in fine	Inscription jusqu'au 10/09/2040 10/03/2039 pour le in fine	HC 5.600.000 + HC 1.400.000 (en concours avec BPI)	Caution solidaire de la société ARTEA / cession Dailly
Bât. C Arteparc Meylan (BPI)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 30/09/2040	HC 7.000.000,00	Caution solidaire de la société ARTEA / cession Dailly
Meyreuil	Crédit de 2 040 000 €	expire le 22/11/2024	hypothèque en 1er rang de l'immeuble	Caution ARTEA / non cession des parts
ARTEA - Bridge de tresorerie	Crédit de 10 000 000 €	durée 12 mois		Nantissement de 30% actions ARTEA détenues par ARTEME
Genas	2 830 000 €	28/07/2027		Hypothèque légale pour un montant de 2 830 000 € + 20% au titres des accessoires / Caution ARTEA
Lendosphere 1ère tranche	3 200 000 €	28/06/2027		Nantissement des titres HDE/GAPD d'ARTEA
Lendosphere 2ème tranche	1 800 000 €	28/06/2027		
Lendosphere 3ème tranche	700 000 €	28/06/2027		
Lendosphere 4ème tranche	1 300 000 €	28/06/2027		

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Robole/Le Prismé	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Samoens	Crédit de 1.857.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 2.053.727 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 2.518.218 €	échéance 16/09/41	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat-Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoyeux	Crédit de 1.050.000 euros	échéance 30/11/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Les Planches	Crédit de 1.600.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Marvit	Crédit de 1.338.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Moulin du Pont	Crédit de 916.000 euros	échéance 31/10/2035	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Tancua tranche B	Crédit de 1.350.000 euros		Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse SAEM Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession/ Caution solidaire ARTEA à hauteur de 1 350 000
Tancua tranche C	Crédit de 1.350.000 euros		Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse SAEM Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession/ Caution solidaire ARTEA à hauteur de 1 350 000
Carignan	Crédit de 3.325,000 €	échéance 25/06/2042	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession / Caution solidaire ARTEA à hauteur de 3 325 000
Baccarat	4.200.000,00	échéance 16/05/2044	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Menil	26 160 000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 220.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession daily convention prêt intragroupe
Bonneuil		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 1.900.000	Caution solidaire ARTEA / cession daily convention prêt intragroupe
Villagon		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 200.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession daily convention prêt intragroupe
Chapelle		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 250.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession daily convention prêt intragroupe
Chavort Aquabella		Inscription jusqu'au 31/12/2038	Promesse HC sur AOT	Nantissement de FDC / Caution solidaire ARTEA / cession daily convention prêt intragroupe
SPEES	crédit 1 900 000€	XX/01/2033		Cession de créances reçues ou à recevoir de la part de Dream Energy dans le cadre de l'achat d'électricité/rang 1/caution solidaire de HDE/Caution solidaire ARTEA/nantissement 300 actions SPEES
ARTEA (financement des besoins professionnels) Crédit du Nord	900 000 €	Echéance 26/11/2028		Nantissement FDC / nantissement matériel
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 2 000 000 €	échéance 28/03/2029		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 400 000 €	échéance 28/03/2029		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 3 270 000 €	échéance 02/03/2030		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY 1	Crédit de 2 856 338 €	Échéance 05/2031		Caution solidaire ARTEA/ HDE
DREAM ENERGY 3	Crédit de 37 449,94 €	Échéance 07/2031		Caution solidaire ARTEA
DREAM ENERGY 3	Crédit de 9704,80 €	Échéance 08/2031		Caution solidaire ARTEA
Rubis refinancement	4 000 000 €	13/12/2028		Caution ARTEA à hauteur de 4 000 000 €/ cession garantie des loyers/ non cession des parts par les associées

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
SHEA	479 680 €	16/06/2028		Cession Daily des créances détenues sur EDF
EMJ	30 000 €	05/07/2024		
EMI	40 000 €	01/02/2026		
MENIL ENERGIES	30 000 €	05/04/2025		
AIS ENERGIES	100 000 €	13/05/2025		
AIS ENERGIES	37 500 €	05/08/2025		
AIS ENERGIES	32 000 €	17/05/2025		
AIS ENERGIES	155 000 €	17/05/2025		
STUDIO ARTEA	304 929 €	30/06/2026		PGE
SHEA	479 681 €	16/06/2028		Cession Daily créances EDF
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT B	185 000 €	05/05/2028	Affectation hypothécaire 3ème rang	Remise de gage par l'emprunteur en 1er rang/nantissement des titres financiers de l'emprunteur
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT C	160 000 €	06/06/2029	Hypothèque 1er rang 16 000€	Cession Daily des créances EDF / affectation en nantissement 1er rang à hauteur de 160 000 € 100% des titres artesol lui appartenant dans Artesol energie solaire
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT D	170 000 €	06/06/2029	Hypothèque 1er rang 17 000€	Cession Daily des créances EDF / affectation en nantissement 1er rang à hauteur de 170 000 100% des titres artesol lui appartenant dans Artesol energie solaire
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT E	220 000 €	25/05/2028	Affectation hypothécaire 3ème rang	Remise de gage par l'emprunteur en 1er rang/nantissement des titres financiers de l'emprunteur
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT A	72 000 €	14/08/2029	Hypothèque 1er rang 7 200€ /Hypothèque 1er rang sur le bien à hauteur de 64 800 €	Nantissement des titres Artesol Energie solaire à hauteur de 86 400 € détenues par Artesol
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT F	139 000 €	14/08/2029	Hypothèque de 1er rang à hauteur de 14000€ / promesse hypothécaire de 125100 €	Cession Daily créances EDF/ nantissement d'un dépôt à hauteur de 6200 € / nantissement des titres d'Artesol Energie Solaire
ARTESOL	270 795 €	25/06/2026		PGE
ARTEA SERVICES	171 624 €	30/06/2026		PGE

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS FILIALES EN MISE EN EQUIVALENCE

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Saint tropez cap saint antoine (PALATINE)	Crédit de 6.000.000 € et 300.000 €	Inscription jusqu'au 04/07/2025	HLSPD 6.000.000 / HC 300.000	Caution solidaire de la société ARTEA PROMOTION à hauteur de 3.150.000 € / Caution solidaire de la société FINANCIERE GAMMON à hauteur de 3.150.000 € / non cession de parts
HDP Luxembourg	Crédit 30 000 000 €	30/09/2042		Affectation hypothécaire / contrat gage au titre des assurances et des revenus de l'immeuble et comptes bancaires / caution solidaire ARTEA/POST Luxembourg
ARTEA PROMOTION	Crédit 12 000 000 €	11/07/2022		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES & PUREPLACES

Bâtiment	Montant du loyers	Echéance du bail	Type de sûreté	Caution
Lesquin - Bâtiment 4	Bail de 373.487 euros	01/12/2026		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 460 483 euros	23/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	31/03/2033		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	Bail de 662 579 euros	31/08/2035		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Meylan E	Bail de 655 850 euros	31/08/2034		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Biot A	Bail de 448 142 euros	31/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Les terrasses de Valbonne	Bail de 210 324 euros	30/12/2025		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Serres sur le toit	Bail 1 031 040 euros	01/10/2037		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE DE PROMOTION

Bâtiment	Montant de caution	Échéance	Objet de la caution	Caution
Arteparc Lesquin 23	un an de loyer soit 389 228 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin HI	un an de loyer soit 790 945 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
ARTEPARC SOPHIA - BIOT A	un an de loyer soit 499 445 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. D Arteparc Meylan	un an de loyer soit 394 629 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. E Arteparc Meylan	un an de loyer soit 785 058 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	un an de loyer soit 790 945 euros	2026	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilière Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Cession DE1 par DE au profit de DEMV	NA	NA	garantie obligation d'indemnisation de DEMV par DE de tout préjudice	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Cession DE3 par DE au profit de DEMV	NA	NA	garantie obligation d'indemnisation de DEMV par DE de tout préjudice	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONNEMENT PROGRAMMES

BÂTIMENT	MONTANT	TRAVAUX	SOCIETE	DATE
BÂTIMENT A LE HAILLAN	342 446 € HT	TRAVAUX D'ITE LOT 5	ISOCEL 33	18/12/2024
BÂTIMENT A LE HAILLAN	256 640,20 € HT	VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	ATLANTIC ROUTE	11/12/2024
GENAS	183 526,67	TRAVAUX DE PLATERIE PEINTURE	NAXO	27/11/2024
ARTEPARC MEYLAN	103 877,45 € HT	PAIEMENT SOLDE	CERENN	26/11/2024
CAMPUS ARTEPARC	249 897 € HT	PAIEMENT TAXE D'AMENAGEMENT + TAXE ARCHÉOLOGIQUE	TRESOR PUBLIC	12/11/2024
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	355 000 € HT	FAUX PLAFONDS MENUISERIE INTERIEURE SOLS SOUPLES PEINTURE	ROUZES NOUVELLE ACQUITAINE	12/11/2024
ARTEA PROMOTION DIFFERENTS CHANTIERS	•75 464,26 € à régler immédiatement, et au plus tard le 21 octobre 2024 ; •75 000 € à régler au 31 octobre 2024 ; •200 000 € à régler au 29 novembre 2024 ; •84 262,74 € à régler au 31 décembre 2024.	ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS	CLIMACOOL	21/10/2024
GENAS	342 536,04 € HT	COUVERTURE -ETANCERIE - BARDAGE	SOPREMA	18/09/2024
HYDRO & CULTURE BREST	40 995,10 € HT	BORNES DE RECHARGEAMENT	COLAS	02/09/2024
ARTEPEARC GENAS BATIMENT D&C	214 500 € HT	CHARPENTE & MOB	BBL GROUPE CMBP	16/07/2024
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	600 000 € HT	CVC/ PLOMBERIE BATIMENT A	AGTHERM	11/06/2024
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	260 000 € HT	ELECTRICITE CFO/CFA	EIA	11/06/2024
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	875 000 € HT	MACONNERIE ET GRANDS ŒUVRES	DE LORENZO	11/06/2024
ARTEPARC GENAS	1 075 351,78 € HT	MACONNERIE ET GRANDS ŒUVRES FLOCAGE DALLAGE	FIFIALEX	21/05/2024
ARTEPERC MEYLAN	270 000 € HT	MENUISERIE INTERIEURE BOIS	SUSCILLON	30/01/2024
ARTEPERC MEYLAN	1 860 000 € HT	CHAUFFAE VENTILLATION PLOMBERIE	CLIMACOOL	25/01/2024
IRVE BOULANGERIE LOUIS	49 069,70 € HT	REALISATION BORNE DE RECHARGEAMENT ELECTRIQUE	COLAS	22/01/2024
BACHASSON E	169 493,94 € HT	FAÇADE I TE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	23/01/2024
BACHASSON E	540 506,06 € HT	BARDAGE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	23/01/2024
BACHASSON E	168 733,71 € HT	PEINTURE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	23/01/2024
TOULON	609 944,75 € HT	PEINTURE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	23/01/2024
CAMPUS D - PALATIN & FUVEAU	RESTE A PAYER 207 091,67 € TTC	DIFFERENTS TRAVAUX	INDIGO MEDETERRANEE	15/02/2023
TOULON	164 509,68 € HT	DEPENSES CONSTRUCTION INSTALLATION CHANTIER	GCC	05/07/2023
TOULON	366 000 € HT	DEPENSES CONSTRUCTION COMPTE PRORATA	GCC	05/07/2023
TOULON	11 000 000 € HT	GROS ŒUVRES PARTIEL STRUCTURE BETON ARME	GCC	05/07/2023
SEQUOIA	600 562,37 € HT	CVC PLOMBERIE	TECHNI CLIM	27/11/2023

Note 28. Loyers futurs minimums**Loyers futurs minimums**

Au 31 décembre 2024, les loyers futurs minimums à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024
2025	3 673
2026	3 380
2027	3 966
2028	4 162
2029	3 857
2030 et plus	16 088

Note 29. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes se ventilent de la manière suivante :

CABINET	GRANT THORNTON		YUMA AUDIT		ORGECO	
Montant (HT) en K€	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Audit</u>						
<u>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
o Émetteur[1]	92	85	55	56	-	
o Filiales intégrées globalement	58	27	18	8	4	8
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
o Émetteur	32					
o Filiales intégrées globalement						
TOTAL	182	112	73	65	4	8

Note 30. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2024 est composé de 180 salariés contre 212 salariés au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, 28 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans contre 26 au 31 décembre 2023.

Note 31. Informations relatives aux parties liées

La rémunération des dirigeants concerne le directeur général, le directeur commercial et le directeur du Développement.

Leur rémunération s'est élevée à 640 milliers d'euros au titre de 2024 et à 619 milliers d'euros au titre de l'exercice 2023.

Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

Les transactions entre les sociétés liées et le groupe ARTEA ont été réalisées aux conditions normales du marché.

Note 32. Événements postérieurs au 31 décembre 2024Dream Energy accélère son expansion dans la transition énergétique et la mobilité verte

Le 7 mars 2025, Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables, et filiale du groupe ARTEA, a annoncé l'entrée de 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. Cette levée de fonds stratégique s'accompagne d'un plan d'investissement ambitieux de 230 millions d'euros combinant fonds propres et financement bancaire. Ce projet a pour objectif d'accélérer le développement des infrastructures énergétiques durables et la mobilité électrique en France et en Europe. Cet investissement renforce l'engagement de Dream Energy dans la transition énergétique grâce à un modèle intégré et innovant.

Cession d'actifs immobiliers

Dans l'optique de continuer à réduire son endettement, ARTEA a cédé au cours du premier trimestre 2025 les actifs Campus B et Campus C, ainsi que les actifs le Prélude et le Palatin ont été cédés situés dans la région d'Aix en Provence. L'ensemble de ces actifs sont classés en activités en cours de cessions dans les comptes à fin 2024.