

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024



RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024 1

1.	PRESENTATION GENERALE D'ARTEA	6
1.1	<i>Aperçu général du Groupe</i>	6
1.2	<i>Des engagements forts pour répondre dès aujourd'hui aux usages de demain</i>	7
2.	ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	7
2.1	<i>Résumé des Activités.....</i>	7
2.1.1	<i>Immobilier Durable : Promotion & Foncière.....</i>	10
2.1.1.1	<i>Parc tertiaire de 3^{ème} génération.....</i>	11
2.1.1.2	<i>Les services des parcs tertiaires de 3^{ème} génération.....</i>	12
2.1.1.3	<i>Immeubles de bureaux urbains</i>	13
2.1.1.4	<i>Clés en main</i>	13
2.1.1.5	<i>Eco-quartiers</i>	13
2.1.1.6	<i>Logements.....</i>	14
2.1.2	<i>Hospitality</i>	14
2.1.2.1	<i>Storia : Creative & Wellness Hospitality.....</i>	14
2.1.2.2	<i>Hospitality : Les projets emblématiques.....</i>	15
2.1.3	<i>Transition énergétique</i>	19
2.1.3.1	<i>Développeur de Smart-Grid privés</i>	19
2.1.3.2	<i>Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable</i>	20
2.1.3.3	<i>Maîtrise d'ouvrage environnementale</i>	21
2.1.3.4	<i>L'Immeuble de 3^{ème} génération</i>	21
2.1.3.5	<i>Opérateur de Stockage.....</i>	22
2.1.3.6	<i>Autoconsommation Collective.....</i>	22
2.2	<i>Événements significatifs de la période</i>	23
3.	RESULTATS DES ACTIVITES.....	25
3.1	<i>Résultats consolidés d'ARTEA.....</i>	25
3.2	<i>Résultats sociaux d'ARTEA</i>	27
3.3	<i>Activité des principales filiales.....</i>	31
3.4	<i>Prises de participation significatives de l'exercice.....</i>	33
4.	PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	36
4.1	<i>Événements postérieurs à la clôture</i>	36
4.2	<i>Perspectives.....</i>	36
4.3	<i>Facteurs de risques</i>	37
4.3.1	<i>Risques liés à l'activité du Groupe</i>	37
4.3.2	<i>Risques liés aux actifs du Groupe</i>	40
4.3.3	<i>Risques de commercialisation</i>	42
4.3.4	<i>Risques liés à l'environnement légal et réglementaire.....</i>	43
4.4	<i>Procédures de contrôle interne et gestion des risques</i>	46

4.5	<i>Assurances et couvertures du risque</i>	48
4.6	<i>Litiges au 31 décembre 2024.....</i>	51
5.	ACTIONNARIAT	52
5.1.	<i>Informations relatives au capital.....</i>	52
5.2.	<i>Actionnariat du Groupe</i>	52
5.3.	<i>Actionnariat salarié</i>	53
5.4.	<i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i>	53
5.5.	<i>Opérations afférentes aux titres de la Société.....</i>	54
5.6.	<i>Conventions d'actionnaires</i>	56
5.7.	<i>Évolution du cours de Bourse.....</i>	57
6.	RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE	57
6.1.	<i>Informations sociales.....</i>	57
6.1.1	<i>Emploi et politique de rémunération.....</i>	58
6.1.2	<i>Organisation du travail.....</i>	64
6.1.3	<i>Relations sociales</i>	64
6.1.4	<i>Santé et sécurité.....</i>	64
6.1.5	<i>Formation.....</i>	66
6.1.6	<i>Egalité et traitement.....</i>	67
6.1.7	<i>Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail</i>	
	67	
6.1.8	<i>Action de partenariat ou mécénat</i>	67
6.2.	<i>Réponse aux enjeux environnementaux.....</i>	68
6.2.1.	<i>Scope 1 : les émissions directes du groupe Artea</i>	68
6.2.1.1.	<i>Empreinte carbone des collaborateurs du groupe Artea</i>	68
6.2.1.2.	<i>Consommation & Emissions de gaz à effet de serre.....</i>	68
6.2.1.3.	<i>Bilan carbone du groupe ARTEA.....</i>	71
6.2.2.	<i>Scope 2 : les émissions indirectes liées à l'énergie : la stratégie de développement durable du groupe Artea.....</i>	72
6.2.2.1.	<i>L'immobilier de 3ème génération</i>	72
6.2.2.2.	<i>L'autoconsommation collective.....</i>	74
6.2.2.3.	<i>Certification et labellisation des bâtiments.....</i>	77
6.2.2.4.	<i>La mobilité électrique</i>	80
6.2.2.5.	<i>Production d'énergie renouvelable</i>	82
6.2.2.6.	<i>Empreinte carbone du patrimoine du groupe Artea</i>	88
6.2.3.	<i>Scope 3 : pour les autres émissions indirectes.....</i>	89
6.2.3.1.	<i>L'eau.....</i>	89
6.2.3.2.	<i>L'achat de papier.....</i>	89
6.2.3.3.	<i>Déplacement</i>	90
6.2.3.4.	<i>Consommation de carburant.....</i>	91
6.2.4.	<i>Scope 4 : Les CO2 évités</i>	91
6.2.4.1.	<i>Limitation de l'impact carbone.....</i>	91
6.2.5.	<i>Pistes d'amélioration pour réduire nos émissions de CO²</i>	93
6.2.6.	<i>Réponse aux enjeux sociétaux.....</i>	93
6.2.7.	<i>Méthodologie du reporting du RSE</i>	95
6.2.7.1.	<i>Démarche et indicateurs du reporting RSE.....</i>	95
6.2.7.2.	<i>Organisation du reporting.....</i>	95

<i>6.2.7.3. Exclusions</i>	96
<i>6.2.7.4. Période du reporting</i>	96
<i>6.2.7.5. Périmètre du reporting retenu</i>	96
7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL	101
<i>7.1 Informations à caractère juridique</i>	101
<i>7.2 Informations sur le capital et l'actionnariat</i>	101
<i>7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2024</i>	105
<i>7.4 Contrats importants</i>	106
<i>7.5 Recherche et développement, brevets et licences</i>	106
<i>7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i>	106
<i>7.7 Personnes responsables du document</i>	106
<i>7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes</i>	106
<i>7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes</i>	107
8 . ANNEXES	108
<i>Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 JUIN 2025 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D'ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)</i>	108
<i>Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce)</i>	109
<i>Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)</i>	110
<i>Annexe 8.4– Rapport Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise</i>	111
<i>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</i>	111

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. PRESENTATION GENERALE D'ARTEA

1.1 Aperçu général du Groupe

Le Groupe ARTEA a été fondé en 2001 par Philippe Baudry, citoyen engagé dans l'action civile en faveur des énergies renouvelables, cumulant 25 années d'expérience dans l'immobilier d'entreprise. Architecte et urbaniste de formation (Ecole d'architecture Paris-Malaquais, Institut d'urbanisme de Paris), Philippe Baudry a exercé la première partie de sa carrière dans les groupes SGE (qui deviendra Vinci), puis Sogeprom (groupe Société Générale). En 2001, il crée la société ARTEA, avec pour objectif de « proposer une vision de l'immobilier en rupture avec les usages de l'époque ». Philippe Baudry est administrateur du syndicat de la micro hydraulique EAF, Fédération nationale des producteurs indépendants d'électricité.

Dès sa création, le Groupe intègre toutes les expertises de l'immobilier dans les domaines de la promotion, de la conception (architecture, ingénierie, space planning), de la réhabilitation, de l'investissement, de la gestion, puis au fil du temps de l'énergie et des services, créant ainsi son propre écosystème qui lui procure une vision globale sur les projets que le Groupe étudie et réalise.

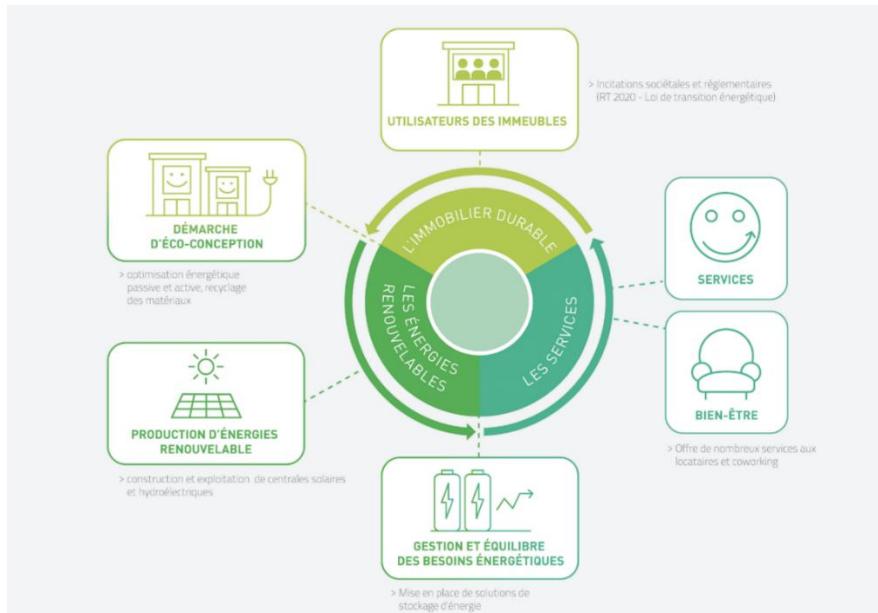
Aujourd'hui, le Groupe propose à ses clients, aux collectivités locales, des solutions innovantes autour d'un modèle intégré d'économie circulaire.

Pionnier de la transition énergétique, ARTEA est l'inventeur d'un nouveau modèle qui positionne le Groupe comme un acteur engagé de la troisième révolution industrielle en faveur d'une économie responsable et durable pour préparer le monde de demain.

Le modèle d'ARTEA repose sur 3 piliers complémentaires autour d'un modèle intégré d'économie circulaire fortement génératrice de synergies :

- Les énergies renouvelables
- L'immobilier durable intégrant du service et les nouveaux usages
- L'Hospitality

Le modèle intégré d'économie circulaire proposé par le Groupe ARTEA



Ces 3 piliers conjugués aux synergies générées par le modèle intégré que le Groupe a développé, classe ARTEA dans la catégorie « Utilities ».

1.2 Des engagements forts pour répondre dès aujourd’hui aux usages de demain

La stratégie de développement et le plan de marche d'ARTEA repose autour de quatre engagements.

Engagement 1 : se projeter sur une vision long-terme pour anticiper les besoins et les nouveaux usages de demain

ARTEA n'est pas un acteur généraliste avec une vision court terme, mais un acteur engagé dans la transition énergétique, avec des convictions fortes lui permettant de se projeter sur le long terme pour anticiper les grandes mutations et les nouveaux usages de demain.

Engagement 2 : proposer à ses clients des solutions intégrées et clés en main.

Pour y parvenir, ARTEA peut s'appuyer sur ses équipes qui ont toujours donné depuis la création du Groupe le meilleur d'elles-mêmes pour construire un écosystème unique associant création immobilière, transition énergétique et hospitality.

Engagement 3 : s'inscrire dans une démarche environnementale globale et sans cesse en progression

Depuis que nous avons livré en 2013 le premier parc tertiaire français à énergie positive, nous n'avons cessé de progresser pour proposer aujourd'hui pour tous nos immeubles une démarche environnementale globale et afficher, pour la quasi-totalité, des réalisations à énergie positive.

Engagement 4 : viser la neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie environnementale baptisée « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile. 100% renouvelable.

ARTEA structure son écosystème et celui de ses clients vers un monde peu émetteur de CO2. Pour cela, le Groupe propose un modèle de consommation décentralisé, grâce à des infrastructures intelligentes, locales et pilotées, lui permettant de viser la neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable.

Afin d'être en mesure de faire face aux besoins énergétiques de ces clients, ARTEA réalise via sa filiale DREAM ENERGY une stratégie d'acquisition de centrales photovoltaïques et hydroélectriques.

2. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

2.1 Résumé des Activités

Acteur pionnier de la transition énergétique, ARTEA est l'inventeur d'un nouveau modèle qui positionne le Groupe comme un acteur engagé de la troisième révolution industrielle en faveur d'une économie responsable et durable. Aujourd'hui, le Groupe propose à ses clients, aux collectivités locales, des solutions innovantes autour d'un modèle intégré d'économie circulaire reposant sur 3 activités complémentaires et sources de nombreuses synergies.

- L'Immobilier Durable

L'immobilier durable est le cœur du métier d'origine du Groupe ARTEA et place la question des nouveaux usages au centre de ses réflexions. Le Groupe développe des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...). ARTEA agit à tous les niveaux de la chaîne de valeur de l'immobilier : conception, promotion, investissement et exploitation. Le Groupe participe à la mutation du monde de l'entreprise et des usages, avec un objectif unique : offrir la meilleure qualité de service à ses clients en adaptant ses espaces et ses lieux aux évolutions sociétales et aux nouveaux usages.

L'offre de services d'ARTEA est associée à la vision long terme du Groupe dont l'objectif est d'optimiser l'exploitation du patrimoine en concentrant ses efforts sur l'expérience client. A travers son pôle services, ARTEA a développé un savoir-faire unique dans les nouveaux usages avec ses propres concepts de coworking et de coliving sous la marque Coloft. Ces concepts viennent enrichir la palette des services proposés dans ses ARTEPARC. ARTEA assure également l'animation de ses ARTEPARC grâce à une offre de services unique sur le marché reposant sur l'anticipation des grandes mutations et des nouveaux usages qui en découlent et constituant de nouvelles sources de revenus pour le Groupe.

- Les énergies renouvelables et stations de recharge rapide pour véhicules électriques

Le pôle énergie du Groupe ARTEA constitue le cœur de son écosystème et de sa vision. Depuis la création d'Artesol en 2007 et ses premiers investissements dans les énergies renouvelables, ARTEA a placé la protection de l'environnement au cœur de ses préoccupations. Dès 2009, ARTEA inaugure le premier immeuble à énergie positive en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, puis devient en 2015 avec sa filiale Dream Energy, fournisseur et producteur d'énergies renouvelables. En 2019, le Groupe ouvre à Sophia Antipolis le premier Smart Grid privé de France. Mais ARTEA ne compte pas en rester là et envisage d'aller encore plus loin dans le domaine de l'autonomie énergétique et développe un savoir-faire en ingénierie environnementale pour alimenter l'ensemble de ses parcs immobiliers en énergies renouvelables, produites en France.

Par ailleurs, depuis 2022, ARTEA se singularise, via sa filiale Dream Energy, par un modèle inédit sur son marché : la capacité de produire, stocker et fournir une énergie 100% verte et locale aux bornes de ses stations de recharge rapide pour véhicules électriques. L'entreprise possède ses propres infrastructures smartgrid permettant l'autoconsommation, le stockage et la fourniture d'une énergie 100% verte et locale. Ces infrastructures alimentent les super chargeurs Dream Energy. L'écosystème de production repose sur un mix de centrales photovoltaïques et hydrauliques. Cette maîtrise fiable et sécurisée garantit la traçabilité, l'approvisionnement local et la flexibilité dans les prix pratiqués à la borne, pour une mobilité renouvelable et décarbonée. Présent sur tout le territoire, Dream Energy propose l'installation clés en main de bornes et de stations de recharge rapide aux collectivités, commerces et entreprises désireuses d'intégrer un modèle vertueux de fourniture d'énergie. Dream Energy gère l'intégralité d'un projet : faisabilité, travaux, raccordement, exploitation commerciale des bornes et gestion internalisée de la maintenance.

Récemment, Dream Energy développe l'autoconsommation collective à destination des communautés de communes dans lesquelles ses barrages hydrauliques sont implantés.

- L'hospitality

Depuis plus de 20 ans, le Groupe Artea s'est imposé comme référence en matière d'innovation dans la conception, le design et la réalisation d'espaces thématisés attractifs, originaux et créatifs.

Cette expérience immobilière globale couplée à notre engagement dans la transition énergétique a amené le groupe à se positionner sur des appels à projets de réhabilitation de lieux emblématiques en Europe. La culture de l'innovation et le savoir-faire du groupe a permis à ARTEA de remporter de prestigieuses opérations comme l'Hôtel des Postes au Luxembourg ou le Museo Sant'Orsola à Florence.

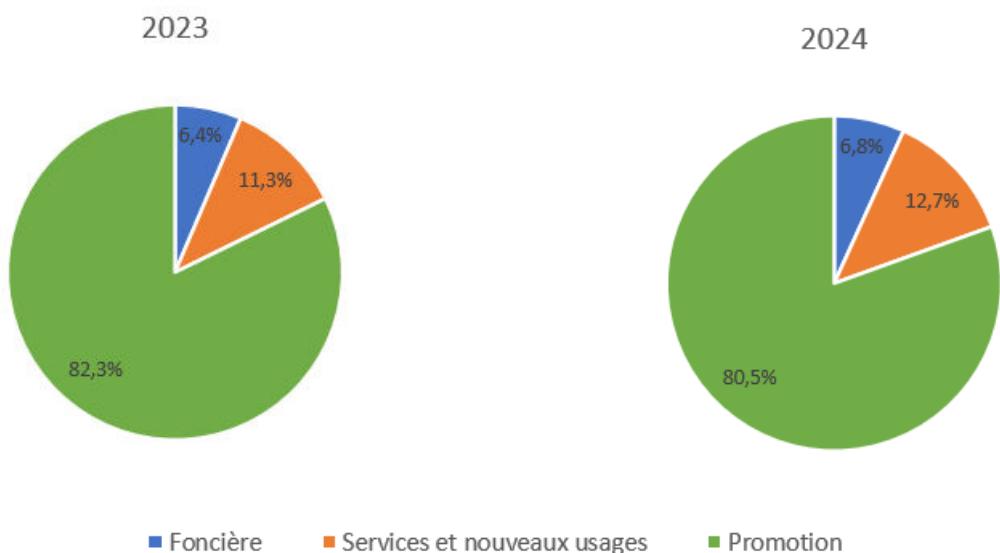
Le groupe assure la restauration complète des lieux, de la conception à la réalisation et son exploitation. Mais au-delà de l'aspect technique, ARTEA redonne vie à des lieux chargés d'histoire, en alliant maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, pour créer des espaces qui respectent l'âme des bâtiments tout en répondant aux usages contemporains. C'est ainsi que la marque STORIA est née.

Aujourd’hui la Collection STORIA regroupe des hôtels en développement en France et en Europe. Leur point commun ? Nos établissements subliment la singularité de leur patrimoine et façonnent une expérience commune, là où s’entremêlent 4 piliers : l’art, le design, le local et le bien-être.



Hôtel des Postes, Luxembourg

La répartition du chiffre d’affaires consolidé, réalisé uniquement en France, entre les différentes activités au cours des deux derniers exercices s’établit comme suit :



2.1.1 Immobilier Durable : Promotion & Foncière

Depuis 2001, l'immobilier durable est le pilier historique d'ARTEA. Il est à l'origine même de l'entreprise. La philosophie d'ARTEA est basée sur un niveau élevé d'innovation. C'est une préoccupation de l'ensemble de nos équipes que l'on retrouve sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier.

Pour atteindre nos objectifs de performance, nous devons être en mesure d'avoir une approche globale. Ceci qui nous permet d'impulser une dynamique créative à tous les niveaux de la vie d'un projet immobilier. Ces synergies que nous créons ainsi nous offrent une capacité de développement importante.

Ainsi, nous sommes aujourd'hui à la fois concepteur, promoteur, investisseur et exploitant.

- **Concepteur**

Grâce à nos équipes d'ingénieurs et d'architectes, et à nos filiales STUDIO ARTEA et VBI, nous sommes à même de concevoir des projets de A à Z en y intégrant l'ingénierie environnementale développée par notre filiale ARTESOL.

Nos équipes interviennent sur des projets neufs, sur des programmes de restructuration et la rénovation lourde.

- **Promoteur**

La réalisation de nos projets à travers nos filiales de promotion constitue le cœur de notre savoir-faire. Nos filiales ARTEPROM et ARTEA PROMOTION ont à ce jour réalisé la totalité des actifs du groupe et bénéficient d'une expertise reconnue.

Trois typologies de développement se présentent :

- Les opérations « clé en main locatif » dont le bail est signé avec prise d'effet au jour de la livraison de l'ouvrage, avant même l'engagement des demandes d'autorisations administratives,
- Les opérations en « gris » qui suspendent le démarrage de la construction à la signature d'un bail alors que toutes les démarches et études préalables ont été réalisées et que le terrain est acheté ou sous option d'achat,
- Les opérations en « semi blanc » qui consistent à démarrer le développement y compris les travaux de construction ou de reconstruction dès lors qu'au moins 30% des surfaces ont fait l'objet de la signature d'un bail.

Etant en amont d'un projet, le Groupe privilégie la recherche de sites de qualité, la maîtrise et l'optimisation des coûts de fonctionnement, la conception de locaux flexibles et polyvalents et la programmation grâce aux méthodes de space-planning. La Société est particulièrement vigilante sur ces différents points.

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe réalise des appels de marché pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne le mieux disant. En conséquence, le Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets.

- **Investisseur**

Dès sa création en 2001, la société ARTEA a constitué des véhicules d'investissement pour créer sa foncière constituée d'actifs construits en interne qui loge aujourd'hui plus de 100 entreprises pour

plus de 6 M€ de loyers annuels perçus par ARTEA et plus de 13 M€ de loyers annuels perçus via l'Immobilière Durable qui est consolidée via la méthode de mise en équivalence.

Le partenariat avec la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) à travers trois sociétés d'investissement communes, qui avait été initié en 2010, a été renouvelé et renforcé début 2021 avec la création de l'*Immobilière Durable*, une foncière détenue via un contrôle conjoint dédiée aux investissements immobiliers ESG dont le capital se répartit à 60 % pour ARTEA et 40 % pour la Banque des Territoires. Dotée d'un patrimoine initial d'immobilier tertiaire d'une valeur de 100 M€, cette nouvelle foncière a déjà réalisé plus de 130 M€ d'investissements additionnels depuis sa constitution.

- **Exploitant**

Le souci d'ARTEA, depuis sa création, est d'être au plus près des attentes de ses clients en leur offrant le meilleur service possible.

C'est dans cet esprit qu'ont été déployés des services de gestion immobilière mais aussi d'entretien avec des jardiniers et des techniciens de maintenance.

Aujourd'hui cette activité en fort développement nous a amenés à compléter notre offre de services traditionnelle grâce à de nouveaux développements comme le coworking, coliving ou l'hôtellerie Lifestyle qui sont développés dans le paragraphe 2.1.3 « Services et Nouveaux Usages ».

Ainsi, ARTEA participe à la mutation du monde de l'entreprise et des usages.

Mais l'objectif reste toujours le même : offrir la meilleure qualité de service à nos clients en adaptant nos espaces et nos lieux aux évolutions sociétales et aux nouveaux usages.

ARTEA développe, détient et exploite des actifs qui peuvent s'insérer dans de multiples environnements urbains :

2.1.1.1 *Parc tertiaire de 3^{ème} génération*

Parce que le développement durable et la transition énergétique sont les principaux enjeux du XXI^{ème} siècle, nous avons conçu un écosystème unique qui s'appuie sur notre infrastructure de Smart Grid développée par notre filiale Dream Energy (paragraphe 2.1.3.1 « Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable »).

Ainsi, nos ARTEPARC conformément à la philosophie d'ARTEA allient un immobilier très performant et qualitatif avec une architecture soignée. L'intégration de technologies et des solutions de production, de gestion, et de stockage d'énergie adaptées à l'autoconsommation sont un standard dans nos parcs.

Nos ARTEPARC se caractérisent dans le même temps par

- une palette de services répondant aux exigences de nos utilisateurs ;
- un réseau réparti sur l'ensemble du territoire avec des emplacements de qualité à proximité des grands axes et des principales métropoles ;
- un condensé de nos savoir-faire, notamment dans les domaines de la performance environnementale ;
- une solution globale répondant aux enjeux de la Troisième Révolution Industrielle.

En plaçant l'utilisateur au cœur de nos préoccupations, nous avons conçu un nouveau type d'espaces de travail mais aussi des lieux de rencontre, de vie et de services proposant une nouvelle expérience aux entreprises.

En apportant un niveau très élevé de confort dans un environnement abouti, nos utilisateurs améliorent la performance et la satisfaction de leurs équipes, renforcent leur image et leur engagement en faveur du développement durable.

Cette vision globale constitue une des clés du succès de nos ARTEPARC et le moteur de notre développement futur.

Déjà présent dans 8 villes, notre souhait est de structurer un véritable réseau d'ARTEPARC sur l'ensemble du territoire et en priorité dans les principales métropoles et grandes villes de France.

2.1.1.2 *Les services des parcs tertiaires de 3^{ème} génération*

A travers son pôle services, ARTEA a développé un savoir-faire unique dans les nouveaux usages avec ses propres concepts de coworking (Coworkoffice), de coliving (Coloft).

Ces concepts viennent enrichir la palette des services proposés dans nos ARTEPARC. Ils constituent aussi des points d'ancrage dans des programmes de restructuration urbains que nous développons dans des grandes métropoles européennes.

- Services aux entreprises

Notre objectif est d'inventer l'immeuble autonome. ARTEA SERVICES, filiale à 100 % du groupe, assure notamment l'animation de nos ARTEPARC grâce à une offre de services unique sur le marché. Cette offre illustre la transformation du groupe. Ainsi, notre expérience client se concentre sur les nouveaux usages qui constituent aussi de nouvelles sources de revenus.

Nous avons ainsi créé un Pôle Services au cœur de nos ARTEPARC conçu comme un espace de convivialité. Ce pôle service à l'entrée du parc constitue la liaison urbaine entre la ville et le parc tertiaire. Ces multiples services d'accompagnement dans un environnement convivial et moderne permettent aux entreprises de trouver sur site l'ensemble des offres répondant aux besoins quotidiens de leurs collaborateurs avec notamment :

- Un pôle restauration avec des restaurants thématiques, permettant à la fois une restauration rapide et une restauration d'affaires.
- Une crèche pouvant accueillir les enfants des usagers pendant les horaires de travail sur l'ARTEPARC.
- Un pôle détente proposant une salle de sport.
- Un centre d'affaires COLOFT proposant des espaces de coworking, des salles de réunion, un coffee shop et une conciergerie.
- Un pôle hébergement COLOFT particulièrement adapté aux séjours d'affaires ou séminaires d'entreprise proposant des studios cosy et des suites design aménagés pour travailler et séjourner dans un cadre de vie agréable et chaleureux.

- Coworking et Coliving avec COLOFT

COLOFT est une marque innovante dans le domaine du coworking et du coliving avec une palette de services où l'on retrouve l'ADN d'ARTEA basé sur le bien-être et le développement durable.

ARTEA réinvente le concept de coworking et de coliving en l'implantant au cœur de ses ARTEPARC.

Ainsi, COLOFT offre non seulement les services d'un espace de coworking ou de coliving mais aussi un véritable lieu de rencontre entre les entreprises structurées des ARTEPARC et les auto-entrepreneurs, start-ups ou indépendants. Ce carrefour des expériences en fait un écosystème unique. Lieu où l'animation est assurée par nos équipes d'experts, à même de créer une synergie entre ces différentes communautés, COLOFT est bien le cœur névralgique des ARTEPARC et de nos opérations urbaines, composante essentielle de nos futurs développements mais aussi une des composantes de la marque de fabrique ARTEA au même titre que la transition énergétique.

La montée en puissance de l'actif de co-living sur l'Arteparc de Lesquin témoigne des nombreuses synergies avec les pôles promotion et foncière du groupe.

2.1.1.3 Immeubles de bureaux urbains

En liaison avec les aménageurs, les collectivités locales, nous avons la capacité financière et l'expérience pour lancer des projets urbains ambitieux. C'est ainsi que nous avons réalisé le 1^{er} immeuble de bureaux du technopôle de Nice Méridia, The Crown, avec un parking silo et des commerces.

Grâce à nos foncières et à nos partenaires financiers, nous pouvons nous engager sur des programmes innovants et ambitieux. Nous y apportons notre ADN environnemental et notre expérience dans les services.

La motivation et le talent de nos équipes pluridisciplinaires nous permettent de relever de nombreux défis. Nous sommes à même d'imaginer des ensembles mêlant bureaux, services, logements et commerces.

2.1.1.4 Clés en main

La réalisation d'immeubles clés en main fait, depuis son origine, partie de l'ADN d'ARTEA. Depuis sa création, ARTEA a accompagné plusieurs centaines d'entreprises de toutes tailles, à toutes les phases de leurs projets grâce à ses équipes pluridisciplinaires.

Notre grande capacité d'écoute des clients, toujours plus exigeants, liée à notre expertise nous permet d'imaginer et de concevoir l'immobilier d'entreprise de demain avec des solutions innovantes comme l'autoconsommation énergétique.

En accompagnant chaque entreprise, en fonction de ses besoins dans les moindres détails, nous garantissons le meilleur rapport qualité/prix et le respect de délais maîtrisés.

Nous pouvons réaliser l'ensemble des aménagements de chaque entreprise ainsi que des équipements complexes comme : data center, call center, restaurant d'entreprise, salle de conférence, espaces cloisonnés ou non. Nous pouvons, grâce à l'équipe de space-planning et d'aménagement intérieur de notre filiale Studio ARTEA, réaliser des projets de décoration spécifiques en fournissant le mobilier et la décoration des espaces ainsi que les projets paysagers.

2.1.1.5 Eco-quartiers

UNE RÉPONSE CONCRÈTE À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Grâce aux différentes briques développées par le Groupe depuis 10 ans comme la production d'énergie, le monitoring, l'autoconsommation et le stockage d'énergie, liées à une offre de services diversifiée, nous proposons une démarche globale qui constitue une réponse concrète à l'économie circulaire.

MADE IN GREEN, LA CONCEPTION DE L'ECO-QUARTIER BY ARTEA

Ainsi, dans notre projet « Made In Green », nous proposons un immobilier extrêmement performant et économe en énergie, ainsi qu'un ensemble de technologies liées à des outils de communication et de gestion, mais aussi un ensemble de services et d'outils qui constituent autant de vecteurs de lien social pour les usagers de ce quartier.

Ainsi, pour donner du sens à l'économie circulaire, nous avons créé des « communaux ». Pour ARTEA, les communaux sont des espaces partagés qui donnent tout leur sens à l'économie sociale et collaborative.

2.1.1.6 *Logements*

Le Groupe ARTEA conçoit le logement dans toute sa diversité : immeubles urbains, maison de ville, logements haut-de-gamme, résidences avec services ...

Notre vocation est de concevoir des immeubles en faisant preuve d'imagination et en privilégiant une architecture authentique. Nous recherchons toujours le confort de l'utilisateur et l'intégration du programme dans le site. La qualité des finitions et des équipements proposés garantit le confort et le standing de nos immeubles conçus pour résister au temps et aux effets de modes.

Ainsi, à titre d'exemple, le dernier programme de 120 logements à Meyreuil (13) a été commercialisé en moins d'un an et est aujourd'hui terminé.

2.1.2 *Hospitality*

Fort de notre expertise immobilière, ARTEA conçoit une hospitalité aux effets durable. En alliant maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, le groupe s'illustre dans des projets de réhabilitation du patrimoine.

Grâce à son expérience et au savoir-faire de ses équipes pluridisciplinaires, ARTEA est à même de concevoir, de réaliser et d'exploiter des projets urbains emblématiques.

Ces projets très innovants vont participer à la dynamisation du cœur de ville en proposant de nouvelles expériences à différents publics qui viendront partager ces nouveaux lieux de vie.

L'activité Hospitality constitue le troisième pilier de l'entreprise. C'est un axe de développement prioritaire qui, dans l'univers de l'entreprise comme dans celui du tourisme nous permet d'être toujours plus à l'écoute des besoins de nos clients. C'est aussi pour nous l'opportunité de comprendre et d'intégrer les dernières évolutions sociétales.

2.1.2.1 *Storia : Creative & Wellness Hospitality*

Puisant l'inspiration dans l'âme des lieux, ARTEA crée avec Storia, une hospitality d'avant-garde attentive, juste et respectueuse pour ainsi éveiller chez nos hôtes, un sentiment d'appartenance unique.

- Les piliers Storia

La Collection s'articule autour de 4 piliers

- **L'histoire.** STORIA valorise l'histoire des sites pour faire de chaque hôtel une destination unique tout en les ancrant dans les usages et les désirs de l'époque.
- **Le local & durable.** STORIA préserve l'intégrité du patrimoine et cherche à créer des lieux de vie authentiques et sincères ouverts aux hôtes et aux locaux.
- **Le bien-être & la longévité.** STORIA développe une offre de spas et d'activités bien-être pour offrir une expérience régénérante dans des environnements réservés.
- **L'art.** STORIA infuse l'Art dans l'ensemble des hôtels et offre une programmation artistique contemporaine.

- L'activité hôtelière

Depuis 2018 ARTEA exploite un hôtel dans le golfe de Saint-Tropez. L'année 2022 a été une année charnière avec la 1^{ère} saison complète de l'hôtel L'Escalalet dans le golfe de Saint-Tropez post rénovation, pour générer 2 M€ de Chiffre d'Affaires en 2024.

Le groupe a également fait l'acquisition en février 2023 du Château d'Artigny qui sera complètement repositionné avec un programme de travaux sur les prochaines années.

Des réflexions sont actuellement menées sur d'autres acquisitions d'actifs avec potentiel de valorisation.

2.1.2.2 *Hospitality : Les projets emblématiques*

L'HÔTEL DES POSTES AU LUXEMBOURG

Un projet architectural axé autour de l'expérience-client



ARTEA est maître d'ouvrage et co-investisseur pour la reconversion de « l'Hôtel des Postes », lieu emblématique et patrimoine culturel et architectural, classé monument national au Grand-Duché de Luxembourg.

La reconversion de cet immeuble emblématique avait fait l'objet d'un appel à idées en 2015 sans qu'aucune proposition ne soit retenue.

Le projet vise à restituer et à sublimer la dimension culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes. Sa reconversion permettra également de rendre à cet ensemble immobilier son aspect original, en supprimant notamment les structures métalliques qui referment aujourd'hui la cour intérieure, ainsi que l'aile centrale qui coupe l'immeuble en deux. Ces travaux de restructuration auront une durée d'environ 4 ans pour une livraison fin 2026.

La nouvelle affectation de l'Hôtel des Postes se doit d'être à la hauteur de l'importance que revêt ce patrimoine culturel et architectural pour les Luxembourgeois. Dans son nouveau décor, il sera un lieu ouvert à différentes clientèles, les Luxembourgeois d'abord, les touristes, les hommes et femmes d'affaires, et toute personne attirée par la découverte d'un nouveau lieu magique.

EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA À FLORENCE

Un projet de restructuration architecturale imaginé comme un lieu de vie conjuguant patrimoine et culture



Dans le cadre d'une consultation de la Ville Métropolitaine de Florence, le Groupe ARTEA a été retenu pour réhabiliter le site de Sant'Orsola avec la signature d'un contrat de concession lui octroyant la jouissance du site pendant 50 ans.

Le complexe de Sant'Orsola est un ancien couvent du XIV^{ème} siècle construit autour de trois grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m².

Il est situé en plein cœur de Florence. Sant'Orsola se trouve à proximité du Mercato Centrale di Firenze, de la Gare principale Santa-Maria-Novella, de la Place du Duomo, de la Basilique San Lorenzo, et des Chapelles des Médicis.

En concertation avec la Ville de Florence et sous le patronage du Maire M. Dario NARDELLA, ARTEA redonnera vie au complexe de Sant'Orsola en y créant un véritable lieu de vie offrant un ensemble d'usages et d'activités (d'intérêts publics et privés).

Museo Sant'Orsola

Avant même son ouverture officielle prévue en 2026, le musée organise une série d'expositions pendant la phase des travaux de restructuration de l'ancien couvent de Sant'Orsola et invite des artistes contemporains à porter leur regard sur le monument et son histoire.

À travers le regard d'artistes contemporains, le musée entend faire renaître le patrimoine perdu de Sant'Orsola et construire sa propre collection d'art contemporain. D'une exposition à l'autre, les visiteurs peuvent ainsi participer à la redécouverte et à la renaissance de ce site demeuré trop longtemps inaccessible. Conçu comme un nouveau lieu culturel unique en son genre, cette renaissance, annoncée pour 2027, fera de Sant'Orsola un centre d'art majeur dans la vie culturelle florentine.

L'USINE ELEVATOIRE A LILLE

Un lieu de rencontre, de culture et de vie où l'on peut travailler et habiter



Grâce à son positionnement sur les nouveaux usages, ARTEA a gagné le concours lancé par la ville de Lille pour transformer l'ancienne « Usine Élevatoire » en un lieu de rencontre, de culture et de vie où l'on peut travailler et habiter.

Ainsi, le Groupe ARTEA va redonner à l'ancienne usine une nouvelle vie, en y établissant un lieu de partage, de bien-être, d'apprentissage, tout en mettant en valeur un patrimoine historique.

Il sera bientôt possible au sein de “L'Usine Élevatoire” de travailler, de voir une exposition, de se restaurer, de bruncher, de boire un verre ou de dormir, faire des rencontres et vivre une expérience dans un lieu inspirant.

ARTEA va proposer un concept ouvert à tous s'appuyant sur la symbiose entre le coworking et l'hôtellerie, la restauration et l'événementiel.

Afin de permettre au projet de s'intégrer de façon harmonieuse dans son environnement, le Groupe met en place une démarche participative, en consultant les habitants, la Maison de quartier et les associations en place.

Dans cette dynamique, les bénéficiaires des jardins ouvriers du parc de la Poterne seront également associés à la vie du site qui leur sera ouvert et proposera des activités de permaculture et de jardinage urbain.

2.1.3 Transition énergétique

Depuis 2007, avec la création d'Artesol et en investissant dans les énergies renouvelables, nous avons placé la protection de l'environnement au cœur de nos préoccupations.

En 2009, nous inaugurions le premier immeuble à énergie positive en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2015, avec notre filiale Dream Energy, ARTEA devenait fournisseur et producteur d'énergies renouvelables. En 2020, nous lancions à Sophia Antipolis le premier Smart Grid privé de France avec la livraison du 2^{ème} bâtiment sur cet ARTEPARC.

En 2022, nous avons inauguré avec Siemens à Lille (Hauts-de-France) la première station de recharge ultrarapide pour véhicules électriques et hybrides, alimentée grâce au Smart Grid de l'Arteparc et par la production des ressources électriques de Dream Energy. Début 2024 a été signé avec la Banque des Territoires visant à investir conjointement 75 M€ afin d'accélérer le déploiement d'un réseau de stations de recharge pour véhicules électriques.

Nous allons encore plus loin dans le domaine de l'autonomie énergétique et prévoyons d'alimenter l'ensemble de notre parc immobilier ainsi qu'un réseau national de stations de recharge rapide pour véhicules électriques en énergies renouvelables, produites en France.

Notre défi est la maîtrise du bilan carbone de nos réalisations : grâce à nos immeubles « Smart Grid Generation », nous avons réussi à diviser par quatre notre consommation d'énergie primaire. A l'horizon 2030, nous visons la neutralité carbone, ainsi que la généralisation de notre « Stratégie Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable.

2.1.3.1 Développeur de Smart-Grid privés

Le développement de smart-grids par notre Groupe nous permet d'apporter une offre globale cohérente avec l'ADN d'ARTEA sur nos opérations d'aménagement.

Le smart-grid privé est un système électrique qui, grâce à une infrastructure locale, est capable de gérer la répartition d'énergie entre les différents immeubles dans un espace défini. Grâce à nos différentes briques, ce système permet une optimisation du réseau privé de distribution électrique.

L'objectif du Groupe ARTEA est de déployer, comme sur l'ARTEPARC de Sophia Antipolis, sur l'ensemble de ses futurs ARTEPARC des Smart-Grids en autoconsommation collective. Notre objectif global est d'améliorer l'efficacité énergétique et plus précisément :

- 1- Réduire les importations d'énergie de nos ARTEPARC provenant du réseau
- 2- Maximiser l'autonomie et l'indépendance énergétique de nos ARTEPARC grâce à nos centrales photovoltaïques
- 3- Relever le défi de la transition énergétique et de la mobilité électrique
- 4- Répondre à notre stratégie « triple zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable

La 3^{ème}Génération premium : les Smart-Grid



- Centrale photovoltaïque en autoconsommation
- Système de stockage de l'énergie par batterie
- Flotte de bornes de recharge pour véhicules électriques / hybrides
- EMS : Système de gestion intelligent des flux d'énergie à l'échelle du campus

2.1.3.2 Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable

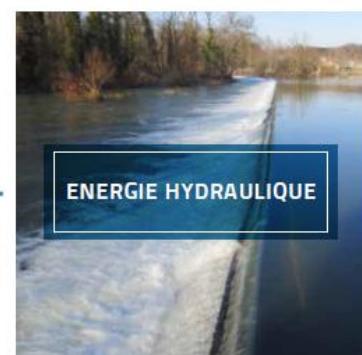
Grâce à notre filiale Dream Energy, notre modèle consiste à organiser la transition énergétique de notre écosystème et de celui de nos clients vers un monde peu émetteur de CO2.

Pour cela, nous proposons un modèle de consommation décentralisé, grâce à des infrastructures intelligentes, locales et pilotées. Nos smart-grids et notre écosystème présent de l'amont (la production) à l'aval (la fourniture sur site) est un modèle unique par son degré d'avancement et d'intégration adapté à l'immobilier.

Grâce à notre activité de fournisseur d'énergie, nous pouvons proposer un mix énergétique entre une énergie locale photovoltaïque couplée au stockage, et une énergie délocalisée principalement hydraulique et 100 % renouvelable. Notre filiale Dream Energy gère un portefeuille d'actifs composé de centrales photovoltaïques et de barrages hydrauliques destiné à la production d'énergie renouvelable.

L'énergie ainsi produite sans aucun impact environnemental sera prochainement distribuée sur l'ensemble de nos immeubles et nos stations de recharge pour véhicules électriques. Cette offre se déploiera dans un premier temps sur des ensembles immobiliers développés ou rénovés par ARTEA mais pas seulement puis proposée à d'autres propriétaires fonciers souhaitant s'engager dans la transition énergétique.

Toute organisation (société, foncière, collectivité locale, service public) pourra ainsi faire le choix de s'engager concrètement en choisissant un fournisseur proposant une offre énergétique 100 % verte.



2.1.3.3 Maîtrise d'ouvrage environnementale

ARTESOL est l'Assistant à Maître d'Ouvrage environnemental du groupe en charge de la stratégie dans ce domaine. Cette filiale assure les missions de programmation environnementale, d'innovation, de pilotage, et le suivi de la labellisation de tous nos projets.

Cette société est au cœur de l'innovation que constitue notamment les différents piliers de la Troisième Révolution Industrielle.



2.1.3.4 L'Immeuble de 3^{ème} génération

Notre objectif est d'inventer l'immeuble autonome. Depuis que nous travaillons sur l'autoconsommation, nous avons comme objectif de proposer à nos clients un immeuble économiquement cohérent qui soit à même de disposer d'une autonomie énergétique comprise entre 40 et 70% selon sa configuration et la région.

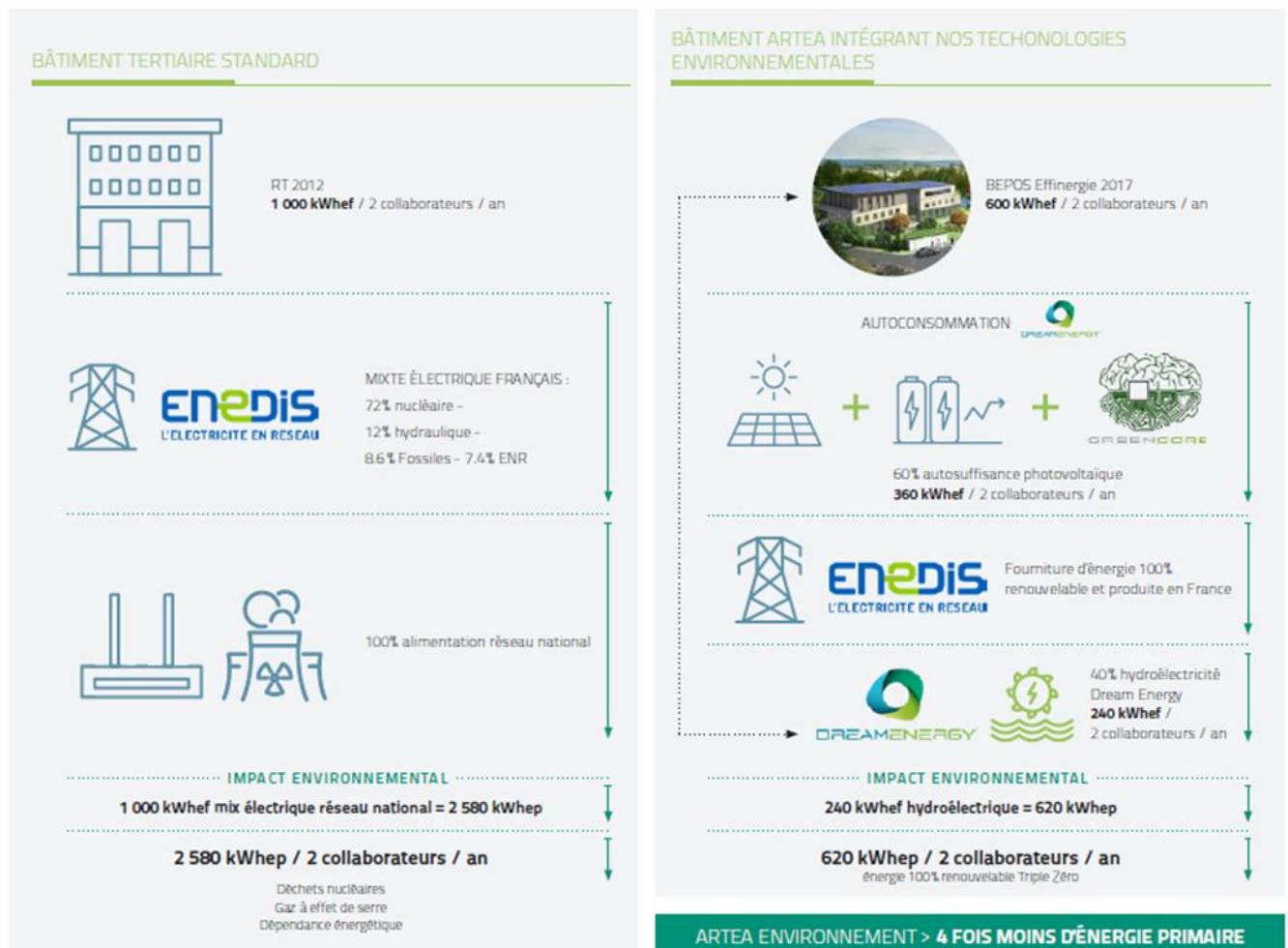
Notre premier modèle, un bâtiment de 2 500 m², fonctionne depuis 2015.

Grâce à sa centrale solaire, à son équipement de stockage d'énergie et à son système de pilotage intelligent fonctionnant avec un automate, cet immeuble voit les besoins énergétiques de ses équipements communs baisser de 65%.

Ainsi, notre technologie de climatisation solaire pilotée par notre automate Greencore® permet à la centrale solaire d'alimenter directement la pompe à chaleur, les systèmes de stockage d'énergie ou le bâtiment en fonction des besoins de l'exploitation. Cette performance est le fruit de développements réalisés par notre filiale ARTESOL ayant fait l'objet d'un brevet délivré en 2015.

Notre objectif est de structurer des infrastructures énergétiques à même de s'adapter en temps réel aux besoins de consommation grâce à nos systèmes de stockage pilotés par une intelligence artificielle.

Ainsi, les réalisations intégrant notre technologie sont à même de diviser par quatre la consommation d'énergie primaire d'un bâtiment.



2.1.3.5 Opérateur de Stockage

Nous développons des solutions de stockage innovantes pour optimiser la gestion de l'énergie et renforcer la stabilité du réseau.

Nos activités de recherche et développement nous permettent d'améliorer en continu nos infrastructures et d'intégrer des technologies de pointe. L'équilibrage énergétique de nos barrages est au cœur de notre stratégie d'approvisionnement, garantissant une distribution efficiente et sécurisée. En optimisant le stockage et l'utilisation des ressources, nous contribuons activement à la réduction de l'empreinte carbone et à une performance énergétique durable.

2.1.3.6 Autoconsommation Collective

La Communauté de communes Cœur de Savoie, située en région Auvergne-Rhône-Alpes, est engagée dans plusieurs démarches, telles que le programme « *Territoire engagé pour la transition écologique* » et « *Territoire à Énergie Positive* ». Cette dernière vise à réduire les besoins en énergie du territoire et

à développer les énergies renouvelables. Face à l'augmentation des coûts de l'électricité, la collectivité s'est intéressée au modèle de l'autoconsommation collective.

En 2023 Dream Energy, propriétaire de la centrale hydraulique Chavort à Montmélian, s'est rapprochée de la Communauté de communes Cœur de Savoie afin d'intégrer leur centrale au projet d'autoconsommation collective. En mai 2024, l'association « ACC Cœur de Savoie Energie » a donc été créée, avec pour objet de valoriser le développement de l'autoconsommation collective d'électricité sur le territoire. Et en juillet, la centrale hydraulique de Chavort ainsi que plusieurs communes du territoire ont officiellement rejoint l'opération ! Les collectivités profitent depuis d'une électricité d'origine renouvelable et produite localement. Située sur le lit de l'Isère à Montmélian, la centrale hydraulique Chavort produit aujourd'hui 7 GWh/an ; soit 7 fois la consommation annuelle de la Ville de Montmélian ! À cela, s'ajoute l'un des avantages de l'énergie hydraulique : une capacité de production presque continue. En effet, une centrale hydroélectrique produit de jour comme de nuit et pratiquement toute l'année (hors période de sécheresse ou de crues). Dream Energy fournit 330 sites consommateurs répartis sur 11 communes,

2.2 Evénements significatifs de la période

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

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

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 avec un taux d'intérêt annuel de 10% et une seconde souscription de 2 698 K€ en avril avec un taux d'intérêt annuel de 11%. Les obligations seront remboursées au pair le 24 janvier 2026. Emission d'un emprunt obligataire de 3 millions d'euros chez ARTEA.

Dream Energy et la Banque des Territoires signent un partenariat pour investir 75M€ d'euros dans la recharge ultra rapide

Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables et la Banque des Territoires, annoncent la création d'une société de co-investissement (joint-venture) détenue respectivement à 51% et 49%, et dotée de 40 millions d'euros de fonds propres. Avec un complément de financement par concours bancaires, à travers notamment des financements du Crédit Agricole (Alsace Vosges), Dream Energy et la Banque des Territoires pourront investir 75 millions d'euros dans la construction et l'exploitation de près de 140 stations de supercharge pour véhicules électriques en France.

Cession de trois barrages

Au cours du 2^{ème} trimestre, trois barrages hydrauliques ont été cédés dans un souci de cristallisation de la création de valeur ayant été réalisés sur ces derniers à travers le travail de mise à niveau administratif et de reconstruction permettant leur passage en H16 (contrat à obligation d'achat dans

lequel l'état, représenté par EDF, s'engage à acheter l'énergie produite par le barrage à prix fixe pendant 20 ans).

Opération du Wacken à Strasbourg

Le foncier de cet appel d'offre gagné par le groupe Artea il y a quelques années a été acheté en juin et les travaux de construction ont été lancés immédiatement.

Une VEFA a été signée fin juillet 2024 pour céder 46% de l'opération Wacken situé à Strasbourg permettant de générer un chiffre d'affaires promotion de 16,5 M€ au cours des prochains exercices. Des discussions sont en cours sur le solde de ce programme.

Acquisition d'un hôtel en construction à Paros en Grèce

Mi-2024, un hôtel en cours de construction sur l'île de Paros en Grèce a été acheté. Ce dernier actuellement au stade du gros-œuvre devrait faire l'objet d'une ouverture partielle courant 2026.

Artea et TIIC signent un accord pour la réalisation d'une levée de fonds stratégique pour Dream Energy

Artea et TIIC, via son troisième fonds, annoncent la signature d'un accord pour la réalisation d'une levée de fonds au profit de Dream Energy dans le cadre d'une augmentation de capital.

Dream Energy se positionne comme un acteur global des énergies renouvelables, intégrant des activités de production d'hydroélectricité (petites centrales) et de photovoltaïque, la fourniture d'énergie verte, l'exploitation d'un réseau de superchargeurs pour la mobilité électrique, ainsi que le développement d'infrastructures énergétiques incluant des solutions de stockage.

À l'issue de cette opération, Artea SA conservera une participation majoritaire dans Dream Energy. Cette levée de fonds contribuera au déploiement d'un plan d'investissement ambitieux, de plus de 230 millions d'euros, visant à soutenir l'effort européen en faveur du développement durable. Ces investissements renforceront un portefeuille d'actifs respectant les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et consolideront l'écosystème intégré de Dream Energy, garantissant une offre unique pour ses clients.

3. RESULTATS DES ACTIVITES

3.1 Résultats consolidés d'ARTEA

<i>Données consolidées, IFRS, auditées (en millions d'euros)</i>	2024	2023 retraité¹
Chiffre d'affaires	100,0	100,8
Dépenses liées aux activités de ventes	(72,4)	(72,6)
Charges de personnel	(9,6)	(8,5)
Autres charges	(11,3)	(10,5)
Variation de la juste valeur des immeubles	(4,4)	(11,7)
Dotation aux amortissements et provisions	(3,9)	(4,9)
Résultat opérationnel courant	(1,5)	(7,3)
Coût de l'endettement financier net	(6,5)	(5,9)
Autres produits et charges financiers	2,2	1,9
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	0,8	(14,8)
Variation de juste valeur des CAP	(0,4)	(0,1)
Impôts sur les résultats	2,2	3,3
Résultat net part du groupe	(5,5)	(27,4)
Résultat net des activités poursuivies	(3,2)	(22,9)
Cash-flow net courant part du groupe des activités poursuivies	4,0	5,5

Principes et méthodes appliqués

Se reporter à la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2024.

Analyse des résultats et de la situation financière

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 30 avril 2025 les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2024.

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL 2024 DE 100 M€

En 2024, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires des activités poursuivies de 100,0 M€, en léger repli de 1% par rapport à 2023 (retraité de Dream Energy). En intégrant le chiffre d'affaires généré par le pôle Energie qui est reclassé en activité non poursuivie, le chiffre d'affaires 2024 est en progression de 0,4% à 111,6 M€.

L'évolution du chiffre d'affaires se décompose comme suit :

- Une légère baisse de 3% des revenus issus de l'activité Promotion à 80,5 M€, affichant une forte résilience, dans un contexte de contraction des marges liée à l'augmentation des coûts de construction et de hausse des taux de rendement des immeubles entraînant une baisse de leur valorisation ;

¹ Retraité de l'activité Dream Energy en application de la norme IFRS 5, tel que stipulé dans la note introductory du communiqué de presse

- Une progression de +9% des revenus issus des activités récurrentes immobilières à 19,5 M€, bénéficiant de hausses conjuguées des revenus Fonciers de +4%, et des revenus Services de +12%.

L'activité de Dream Energy, déconsolidée du périmètre du Groupe, suite au pacte d'actionnaires conclu entre Artea et TIIC, et désormais traitée comme une activité non poursuivie, enregistre un chiffre d'affaires de 11,6 M€ en progression de +12,5% par rapport à 2023.

RESULTATS 2024 : DIVISON PAR 5 DE LA PERTE OPERATIONNELLE COURANTE

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine ayant été expertisé au 31 décembre 2024 et des dotations aux amortissements et aux provisions, ARTEA enregistre en 2024 une perte opérationnelle de 1,5 M€, divisée par 5 par rapport à 2023.

Cette performance s'explique principalement par une baisse plus mesurée de la variation de juste valeur du patrimoine liée à la baisse de la valeur d'expertise des actifs du Groupe qui s'établit en 2024 à 4,4 M€ contre 11,7 M€ en 2023.

Le résultat net part du groupe s'améliore ainsi significativement passant d'une perte de 27,4 M€ à une perte de 5,5 M€ s'expliquant par un coût de l'endettement financier net en hausse de 11% à 6,6 M€ sous l'effet conjugué des acquisitions réalisées en 2023 et du taux d'intérêt plus élevé des nouvelles obligations compensé par :

- une amélioration de la quote-part de résultat dans les entreprises associées qui passe d'une contribution négative de -14,8 M€ en 2023 à une contribution positive de 0,8 M€ en 2024 correspondant à la stabilisation des valeurs d'expertise des actifs de ce périmètre ;
- un produit d'impôt intégrant l'activation de reports déficitaires pour un montant de 2 M€.

Au total, le cash-flow courant part du groupe s'élève à 4 M€ contre 5,5 M€ en 2023.

UN NIVEAU DE STOCKS DE 27 M€

A fin décembre 2024, les stocks de fonciers sont en baisse à 27 M€ (vs. 45,2 M€ à fin 2023) et ne sont constitués quasi exclusivement que de terrains dans des emprises avec une dynamique commerciale existante ou dans lesquels ARTEA a déjà réalisé des développements.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISE A 408 M€

A fin décembre 2024, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 408 M€, en hausse de 8 M€ par rapport à 2023, dont :

- 139 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 69 M€ sur des actifs en exploitation et 70 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés au coût dans les comptes pour 39 M€ ;
- 269 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 229 M€ dans l'Immobilière Durable en partenariat avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), 37 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.

DREAM ENERGY : PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 62 M€

A fin décembre 2024, le patrimoine énergie sous gestion atteint 62 M€, dont :

- 58 M€ liés aux 17 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 39 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 12 M€ ;

- 4 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,1 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 2 M€.

Le patrimoine énergie est donné à titre indicatif, Dream Energy ne contribuant plus au périmètre de consolidation du Groupe, suite au pacte d'actionnaires conclu entre Artea et TIIC en mars 2025. Toutefois, conformément à la communication du 7 mars 2025, ce pôle qui est maintenant consolidé en mise en équivalence, devrait continuer sa croissance avec la réalisation d'un plan d'investissement ambitieux de 230 millions d'euros combinant fonds propres et financement bancaire.

STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

Le coût de l'endettement financier est en hausse de 12% à 6,5 M€.

Le ratio de LTV du groupe, intégrant les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, s'établit à 63% au 31 décembre 2024 contre 62% en 2023.

Au 31 décembre 2024, l'endettement net s'établit à 130 M€ pour des capitaux propres de 80 M€, et la trésorerie s'élève à 3,2 M€ contre 4,6 M€ au 31 décembre 2023.

UN ANR DE 136,7 M€ SOIT 28,9 €/ACTION

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui intègre à la juste valeur les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 136,7 M€ soit 28,9 € par action, en baisse de 3% (29,0 € par action en 2023). L'ANR net de la fiscalité latente s'élève quant à lui à 117 M€ soit 24,7 € par action.

DIVIDENDES

Le conseil d'administration d'ARTEA, a décidé de ne pas proposer de versement de dividende cette année.

3.2 Résultats sociaux d'ARTEA

Principes et méthodes appliqués

Se reporter à l'annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2024.

Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- le chiffre d'affaires net s'est élevé à 5 248 135 euros contre 5 374 839 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 5 506 924 euros contre 5 390 030 euros au titre de l'exercice précédent ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 5 585 349 euros contre 5 471 444 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à (78 425) euros contre (81 414) euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 872 343 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de - 145 365 euros contre 1 846 143 euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à -223 789 euros contre 1 764 728 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 717 693 euros, de l'impôt sur les bénéfices, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2 661 428 euros contre un bénéfice de 3 525 090 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société s'élevait à 195 054 221 euros contre 170 496 695 euros pour l'exercice précédent.

Voir les facteurs de risque sur l'environnement économique et le marché immobilier (paragraphe 4.3 du présent document).

Le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce est présenté en Annexe 8.3.

**Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients
(C. Com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4)**

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

ARTEA SA FOURNISSEURS AU 31/12/2024		Période du au Situation au	01/01/24 31/12/24 23/04/25			
	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombres de factures concernées						
montant TTC % Période	1 729 038	3 571 0%	142 908 8%	182 862 11%	5 720 0%	1 393 977 81%
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	4 540 813	0%	3%	4%	0%	31%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombres de factures exclues			N/A			
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	Délais contractuels : X	Délais légaux :				

ARTEASA FOURNISSEURS AU 31/12/2023		Période du au Situation au	01/01/23 31/12/23 23/04/23			
	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombres de factures concernées						
montant TTC % Période	1 424 329	153 025 11%	323 864 23%	124 0%	14 0%	947 302 67%
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	4 360 035	4%	7%	0%	0%	22%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombres de factures exclues			N/A			
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	Délais contractuels : X	Délais légaux :				

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du solde des créances à l'égard des clients par date d'échéance (en euros) :

ARTEA SA CLIENTS AU 31/12/2024				Période du au Situation au	01/01/24 31/12/24 23/04/25		
		Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombres de factures concernées							
montant TTC	3 109 313	836 731	1122 582,78	0	0	1150 000,00	
% Période	27%	36%		0%	0%		37%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	6 297 756	13%	18%	0%	0%		18%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombres de factures exclues							
Montant total des factures exclues							
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	Délais contractuels : X Délais légaux :						

ARTEA SA CLIENTS AU 31/12/2023				Période du au Situation au	01/01/23 31/12/23 23/04/24		
		Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombres de factures concernées							
montant TTC	589 115	0	330 506	0	0	258 609	
% Période	0%	56%		0%	0%		44%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	6 449 806	0%	5%	0%	0%		4%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombres de factures exclues							
Montant total des factures exclues							
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	Délais contractuels : X Délais légaux :						

Affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons de soumettre à l'assemblée générale, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la proposition d'affecter le bénéfice s'élevant à 2 661 428 euros comme suit :

- 133 071,4 euros à la réserve légale,
- 2 528 356,6€, au compte « report à nouveau » qui passera de 9 113 179 euros à 11 641 536 euros.

Les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

	Dividendes par action (1)	Montant du dividende versé
Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2023	0 €	0 €

(1) Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé n'intègrent pas de charges non déductibles du résultat fiscal.

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous précisons que le montant global des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 dudit Code et engagées par la Société au cours de l'exercice écoulé s'élève à 804 euros, générant un impôt sur les sociétés supplémentaire théorique de 201 euros.

3.3 Activité des principales filiales

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. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20% et qu'il n'existe pas de pacte d'actionnaire justifiant du contraire

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

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'intérêt		Méthode *	% d'intérêt		Méthode *
			31/12/2024	Mars		31/12/2023	Mars	
ARTEA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
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
SNCARTEKOM	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 PROMAUTOM	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
IMMOBILIÈRE DURABLE (Même Sous-palier)								
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		Méthode *	% d'intérêt		Méthode *
			31/12/2024	Mars		31/12/2023	Mars	
ARTEROM	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
ARTPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTPARC 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
SVILLEO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
GREEN HORIZON (ex DECLIBEDDONNE SAS)	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA TB	PROMOTION	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
MEYLAN INVEST	PROMOTION	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
SERVICES								
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HÔTEL 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 CV	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STORIA CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
SARL HOTELARIES	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
SARL STORIA SOURCE DE SENS	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
STORIA GRECE	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2024	100	100	IG	-	-	IG
FZILAND HOTEL	SERVICES IMMOBILIERS	Acquisition 2024	100	100	IG	-	-	IG

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2024					
HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEOLAIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEOL HYDRAUL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTEOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
PRATELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
CHEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE	Création 2024	-	-	IG	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SSEM	ENERGIE	Création 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
EMI	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
SIGA	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	ME	-	-	NC
DREAM ENERGY FOURNITURE	ENERGIE	Création 2024	100	100	IG	-	-	NC
DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-pallier)	ENERGIE	Création 2024	51	51	ME	-	-	NC
DREAM ENERGY 1	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	ME	100	100	IG
DREAM ENERGY 3	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	ME	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 les 31 décembre.

3.4 Prises de participation significatives de l'exercice

Au cours de l'exercice 2024, ARTEA a constitué les sociétés suivantes :

- SARL STORIA CHANTACO détenue et contrôlée à 100%
- SAS ARTEA TB détenue et contrôlée à 100%

Au cours de l'exercice 2024, dans le cadre de l'apport partiel d'actif réalisé par la société HÔTEL L'ESCALET au profit de STORIA ARLES, les parts sociales émises par la société bénéficiaire ont été attribuées directement à l'associé unique de HÔTEL L'ESCALET, à savoir la société ARTEA.

Par ailleurs, ARTEA a également procédé à l'acquisition des 1 000 parts sociales de STORIA ARLES, précédemment détenues par HÔTEL L'ESCALET, et détient ainsi désormais 100 % du capital de cette société.

Aucune autre prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2024

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513			1 463 796	1 693 046	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	669 247	100	1 000	1 000	678 797		661 223	41 989	
SAS FESV	4 639	14 271 291	100	7 989 738	7 989 738			1 686 328	472 585	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	320 981		1 188 933	485 692	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000			6 537 800	370 519	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	4 164 367	100	1 200 000	1 200 000			-	64 861	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-4 524 235	100	400 000	400 000	11 310 023		2 127 526	-1 668 214	
SAS ARTEPROM	243 750	8 308 965	100	24 002 386	24 002 386			5 475 805	6 841 949	
SARL STUDIO ARTEA	7 500	531 619	100	6 935 403	6 935 403			883 546	-134 069	3 500 000
SCI ARTEA DURANNE 2015	1 000		100	1 000	1 000	2 817		-6 201	10 214	
SARL HOLDING DREAM ENERGY	12 000 000	-1 292 503	100	12 075 406	12 075 406	12 331 005		250 414	1 020 519	
SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	212 272	100	1 000	1 000			20 627 445	-1 079 304	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999			-333	79 841	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	2 823 482	100	1 000	1 000			5 818 416	-541 831	

HOTEL L'ESCALET	501 000	-3 683 950	100	676 278	676 278	6 700 717		2 052 861	-137 608	
HORIZON CANNES	1 331 312	-44 969	100	1 330 042	1 330 042	128 079		0	-7 309	
ARTEA Luxembourg	50 000	-109 291	100	50 000	50 000	13 523 649		0	-317 877	
ARTEA GRAND EST	1 000	-1 382	99,90	999	999	4 734 661		4 959 799	-379 060	
MEYREUIL EXTENSION	1 000	-105 719	100	1 000	1 000	2 374 587		0	-180 408	
L'IMMOBILIERE DURABLE	42 334 273	1 876 274	60	25 400 565	25 400 565	37 029 539		0	373 075	
ARTEA EV	1 000	-165 221	100	1 000	1 000	408 545		316 323	-240 608	
ARTEA SVILUPPO	10 000	0	100	188 198	188 198	886 078			-363 304	
GREEN HORIZON	1 000		100	1 000	1 000	4 114		0	-175	
HOLDING STORIA	1 000	2 644	100	1 000	1 000	1 269 454		333 740	-417 594	
STORIA CHANTACO	1 000		100	1 000	1 000			796 166	-31 623	
ARTEA TB	1 000		100	1 000	1 000			0	-95	
STORIA ARLES	2 827 603	1	100	500 223	500 223			0	-17 004	

Participations (10 à 50 % du capital détenu)

AGENCE VBI	1 000	838 587	25	18 873	18 873			1 103 920	136 029	
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	1 000		50	500	500	4 206 255		149 522	-365 822	

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

4. PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Dream Energy accélère son expansion dans la transition énergétique et la mobilité verte

Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables, et filiale du groupe ARTEA, annonce 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 une optique de continuer à réduire son endettement du groupe, ARTEA a cédé au cours du 1^{er} trimestre les actifs Campus B et Campus C situés dans la région d'Aix en Provence. Par ailleurs, des promesses ont été signées en vue de la cession au cours du 2^{ème} trimestre de deux autres actifs situés dans cette même région. L'ensemble de ces actifs avaient été classifiés en activités en cours de cessions dans les comptes à fin 2024.

4.2 Perspectives

ARTEA entend poursuivre ses investissements pour développer son propre portefeuille d'actifs et maintenir ce positionnement innovant avec ses offres de services et sa maîtrise de l'ingénierie environnementale.

Afin d'atteindre cet objectif, le Groupe s'appuie sur les développements suivants :

- **L'innovation dans l'énergie** : ARTEA ambitionne de faire partie des entreprises les mieux notées et reconnues pour leurs actions en faveur du développement durable et en matière de déploiement de technologies avancées en termes d'intelligence énergétique. L'éthique environnementale est une composante majeure de la stratégie du Groupe.
- **L'investissement** dans les centrales hydrauliques, couplées aux centrales solaires, va perdurer afin de pouvoir profiter des rendements élevés constatés mais aussi pour pouvoir mettre en œuvre sa stratégie « Triple 0 » pour l'ensemble des futurs programmes :
 - CO2 = 0
 - Fossile = 0
 - Renouvelable = 100%

Centrale solaire + stockage + fournitures par la filiale DREAM ENERGY via ses centrales hydrauliques = Alimentation totale en énergie 100 % green = bilan carbone neutre.

La puissance totale des centrales hydrauliques post rénovation s'élève à 13 494 kW. Le développement et l'acquisition de ces actifs énergétiques ayant été réalisés fin 2022 ont permis une hausse substantielle de la production énergétique en 2023, 2024 et confirmera le positionnement unique d'ARTEA comme un développeur-propriétaire d'immobilier et d'énergie de 3^{ème} génération.

- **L'innovation dans les services :** l'objectif est de créer et d'entretenir une relation de confiance et de partenariat avec une clientèle "grand compte" fidélisée par une démarche systématique de développement d'immeubles confortables et d'exploitation économique. ARTEA entend amplifier ses efforts dans la conception et la mise en œuvre de services en anticipant les besoins des entreprises occupantes et de leurs collaborateurs.
- ARTEA développe au sein de ses parcs via sa marque Coloft des espaces de
 - Coworking : Avec une première ouverture sur l'Arteparc de Lesquin en 2018, une seconde ouverture sur l'Arteparc de Biot en 2021 et une troisième ouverture en 2024 sur l'Arteparc de Meylan.
 - Coliving avec une première ouverture sur l'Arteparc de Lesquin début 2022
- Fort de son savoir-faire, Artea développe via sa marque Storia un réseau d'hôtels dans des bâtiments historiques nécessitant un repositionnement.
 - L'hôtel de l'Escalet à Ramatuelle qui a été complètement rénové avant de rouvrir pour l'été 2022
 - Le Château d'Artigny, acheté début 2023 qui va bénéficier d'un complet repositionnement au cours des prochaines années
 - Début 2026, un hôtel Storia ouvrira à Lille, dans le cadre du projet de réhabilitation du site de l'ancienne usine élévatoire.
 - Des projets en cours comme le Mas Saint Florent à Arles, l'Hôtel des Postes à Luxembourg ou encore un hôtel sur l'île grecque de Paros.

Par ailleurs, une politique de rotation des actifs notamment avec des cessions d'actifs immobiliers a été entamée en 2015. La politique de rotation des actifs est mise en place dans le cadre de l'optimisation du cash-flow du Groupe. Les décisions se prennent en fonction d'opportunités de marché et d'objectifs de rendement.

4.3 Facteurs de risques

4.3.1 Risques liés à l'activité du Groupe

Risques liés à l'environnement économique et sanitaire

Le Groupe ARTEA intervient dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux de bureaux, de services et de commerces sur le territoire français.

L'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique et sanitaire française tels qu'il pourrait être affecté par des événements internationaux comme la crise du COVID ou plus récemment le conflit en Ukraine et les sanctions à l'égard de la Russie. Ainsi, l'évolution de certains indices nationaux de référence (taux de croissance du PIB, taux d'intérêt directeur, taux de chômage, taux d'inflation, indice de référence des loyers...) pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

Ces fluctuations pourraient influencer directement le taux d'occupation des ensembles immobiliers, mais aussi leurs valeurs locatives. Une baisse de la demande de surfaces de bureaux pourrait entraîner une diminution de la capacité du Groupe à renégocier les baux ou augmenter les loyers.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du Groupe ARTEA, l'activité de son pôle de « promoteur immobilier », le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro-économique.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les activités liées à la promotion immobilière et à l'investissement immobilier sont fortement concurrentielles.

Dans le cadre de son activité de promotion, la concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, de l'accès aux sous-traitants qu'aux financements.

L'implantation locale, la notoriété du Groupe sur son marché ainsi que l'historique des réalisations lui permettent notamment de limiter ce risque.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe peut également être en concurrence avec des acteurs nationaux ou internationaux ayant une surface financière plus importante ce qui pourrait dégrader le niveau de loyers.

Cependant, le niveau de service et les charges locatives maîtrisées offerts par la Société justifient le taux d'occupation des actifs du Groupe de 96 %.

Ainsi, il ne peut être exclu que les projets de croissance du Groupe soient freinés par un manque de disponibilité de l'offre en termes d'acquisitions de terrains ou par la concurrence des autres acteurs du secteur, ce qui aurait pour conséquence de ralentir les perspectives de développement du Groupe ARTEA.

Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

Le Groupe exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs. A ce titre, une assurance spécifique a été contractée par ARTEA telle que précisé dans le paragraphe 4.5 ci-dessous.

Risques liés aux sous-traitants

Dans le cadre de son activité de « promotion », la survenue de la cessation des paiements de certains de ses sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers et accroître leur coût. Néanmoins, l'activité du Groupe reposant sur une multitude de sous-traitants, ARTEA n'est pas dépendant de ses fournisseurs.

L'insolvabilité des sous-traitants pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. ARTEA attache une attention particulière à la sélection de ses sous-traitants afin de limiter ce risque.

En outre, il subsiste un risque lié à la qualité et à la disponibilité des fournisseurs pour la réalisation des projets. Ce risque est néanmoins supervisé par les directeurs de programme d'ARTEA qui réalisent des suivis hebdomadaires des chantiers en cours.

Risques liés à la commercialisation des actifs

Le Groupe assure, la plupart du temps avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'il construit en vue de les céder ou les louer et assume donc les risques de non-commercialisation.

Dans le cadre de son activité de mise en location, le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyer auquel il souhaite commercialiser son offre.

Le Groupe est amené à déléguer la mission de commercialisation des locaux vacants à des sociétés spécialisées qui bénéficient de contacts privilégiés au sein des enseignes ou des locataires appropriés aux locaux vacants. La diligence et le professionnalisme de ces sociétés sont critiques pour éviter les délais de vacance mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

La vacance constatée pourrait affecter les résultats du Groupe ARTEA et la valeur de l'actif si elle n'était pas résorbée par une commercialisation concluante. Cependant, les moyens mis en œuvre par ARTEA, notamment la qualité des services proposés et la maîtrise du niveau de charges, lui permettent de limiter ce risque et présenter un taux d'occupation de 96% à fin 2024.

Dans le cadre de la commercialisation d'actifs en VEFA, le Groupe a recours à un réseau d'intermédiaires ou contacte directement des investisseurs financiers spécialisés de la place.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de la gestion des locataires, des revenus, des états financiers et de l'actif, tant par le Groupe que par ses prestataires, les données informatiques sont gérées par des logiciels et des sauvegardes sont régulièrement entreprises. Dans le cas où une défaillance des systèmes d'information devait intervenir, le Groupe ARTEA verrait sa gestion perturbée.

Risques liés aux conditions climatiques – adaptations au risque climatique

Plusieurs catégories de risques direct et indirect sont identifiées 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 (l'année 2024 a été considérée comme l'année la plus chaude jamais enregistrée). 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 engendrés par des équipements plus performants en termes 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 recommandations 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.

4.3.2 Risques liés aux actifs du Groupe

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de terrains immobiliers ainsi que d'actifs à destination du pôle énergie sont partie prenante du métier d'ARTEA.

Une mauvaise anticipation des rendements attendus de l'actif ainsi que la sous-estimation des coûts et capacité de développement permise par l'actif constituent des risques pour le Groupe.

Ces acquisitions peuvent également présenter le risque de contenir des défauts cachés qui n'auraient pas été détectés avant l'acquisition.

Par ailleurs, le Groupe peut ne pas disposer des ressources financières prévues lors de l'acquisition.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique dont fait l'objet chaque projet d'acquisition. De plus, des diligences techniques complémentaires peuvent être effectuées par un réseau d'experts externes au Groupe.

La grande expérience du management dans la promotion, la valorisation d'actifs immobiliers et la gestion d'actifs à destination du pôle énergies renouvelables offre la possibilité pour le Groupe de mener une stratégie d'acquisition d'actifs de manière durable et de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Le risque lié au financement des acquisitions est présenté ci-dessous.

Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par le Groupe

Dans le cadre de son activité, le groupe ARTEA est amené à engager des programmes de travaux impliquant des investissements ou des dépenses significatifs. Si les financements (bancaires et levées de fonds) ne sont pas suffisants pour certains projets, ARTEA ne pourra pas les conserver dans son portefeuille d'actifs.

Ainsi, dans le cas où ARTEA ne disposerait pas d'une quote-part des capitaux nécessaires pour conserver un projet ou en cas de non-obtention du financement bancaire, le Groupe se ménage toujours la possibilité de le céder en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Ces investissements et ces dépenses ainsi que les aléas techniques et administratifs inhérents à de tels programmes sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats du Groupe.

Risques liés à la valeur des actifs

Le portefeuille des actifs détenus par le Groupe est évalué annuellement par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière et en énergie.

L'expert évaluant les actifs immobiliers utilise principalement deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par comparaison directe,
- Une méthodologie par le revenu (utilisation de la méthode de Discounted Cash Flow associée à la méthode par le rendement).

La juste valeur des actifs immobiliers prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS (cf. note « Immeubles de Placement » de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2024) est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier.

Concernant les immobilisations dédiées à l'activité énergie, celles-ci sont inscrites dans les comptes, pour l'essentiel, à leur valeur historique (cf. note « Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles » de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2024).

Risques industriels liés à l'environnement

Les activités du Groupe ARTEA n'ont pas le caractère d'activité polluante. Le Groupe ARTEA exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Dans la conduite de son activité en tant que « promoteur immobilier », le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique ou par le PLU.

L'ensemble des assiettes foncières acquises par le Groupe se doit d'être exempt de toute pollution souterraine (métaux lourds, huiles...). Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité des sols et des sous-sols.

L'autorisation de lotir est soumise à l'approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.

Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

Les dépenses engagées par les sociétés du Groupe afin de respecter l'ensemble de ces réglementations sont incluses dans les budgets d'engagement des différentes opérations.

Enfin, aucun montant n'a été versé, au cours de l'exercice, en exécution d'une éventuelle décision judiciaire en matière d'environnement.

4.3.3 Risques de commercialisation

Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation du parc loué est de 96 %. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté dans l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2024.

À l'expiration des baux existants, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer ces actifs dans des délais conformes à ses attentes et à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels.

Si ARTEA n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires et de réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, le résultat opérationnel et la rentabilité du Groupe.

Risques liés aux locataires et risques de contrepartie

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier du Groupe (en direct ou via l'Immobilière Durable) est loué via 174 baux avec 135 sociétés dont les 5 premiers locataires représentent 21% des revenus locatifs et les 10 premiers 32 % des revenus locatifs. Les actifs exploités par le Groupe via le partenariat Immobilière Durable sont loués via 98 baux avec 75 sociétés dont les 5 premiers locataires représentent 31 % des revenus locatifs et les 10 premiers 48 % des revenus.

La dégradation de la solidité financière voir l'insolvabilité des locataires pourrait affecter le paiement des loyers et en conséquence les résultats du Groupe.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse de la situation financière des candidats avant toute signature d'un bail. 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 contrats de bail sont en outre assortis de garanties qui peuvent le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque

présenté par l'utilisateur, être renforcées. Les locataires remettent à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions. De plus, la solvabilité des locataires fait l'objet a minima d'une revue annuelle par la Société.

Dans le cas d'un locataire en difficulté de paiement, le Groupe pourrait faire face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui seraient récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le Groupe pourrait faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Ce risque s'apprécie également au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Il convient de préciser que la prescription de l'action civile en matière de loyers impayés a été ramenée de 30 ans à 5 ans en application des nouvelles dispositions de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008.

Dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) initiée par le Groupe, le mécanisme d'appel de fonds réalisé auprès des clients suit généralement les étapes suivantes :

- Signature de la VEFA,
- Achèvement de l'infrastructure,
- Achèvement du gros œuvre,
- Hors d'eau hors d'air,
- Aménagements spécifiques le cas échéant,
- Livraison,
- Levée des réserves,
- Obtention de la conformité (délivrée par la Mairie).

Ce mécanisme permet ainsi de limiter le risque de contrepartie.

4.3.4 Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

Risques législatifs

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de règlementations juridiques et fiscales.

Des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes liées aux activités immobilières - notamment les normes de construction, la législation des baux (durée, indexation et plafonnement des loyers) ou la protection des locataires et énergétiques pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats et la situation financière du Groupe.

La mouvance pendante de la législation en droit de l'énergie est susceptible, tant qu'elle n'est pas figée, d'être génératrice d'incertitudes, de retards de développements ou de constituer un facteur de risques au regard de l'insécurité juridique en découlant.

De même, la modification de la réglementation fiscale peut avoir une influence sur les marchés sur lesquels le Groupe est présent et, par conséquent, influer sur la situation financière du Groupe.

La direction juridique assiste la direction générale du Groupe pour chacun des contrats qu'il conclut et assure également une mission de veille réglementaire permettant d'anticiper et d'analyser les risques

liés à l'évolution des textes juridiques. Dans certains cas, le Groupe fait appel à des conseils juridiques externes.

Le Groupe sera tenu de respecter tout nouveau texte législatif et en cas d'évolution défavorable majeure de cette réglementation, la situation financière et les résultats du Groupe pourraient être défavorablement impactés.

Risques juridiques

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris de procédure dont la Société a connaissance qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière du Groupe.

Les coûts estimés des risques et litiges sont provisionnés dès lors qu'il existe une probabilité de réalisation de ces coûts. Les litiges provisionnés sont principalement relatifs à l'exécution de contrats : problèmes de réalisation techniques, réserves de client, non-respect du planning ou des performances techniques pouvant conduire à des pénalités, demandes d'interventions complémentaires ou de remplacements de composants.

Tous les litiges sont suivis par des cabinets d'avocats et tous les risques jugés significatifs par la Société et ses conseils sont appréhendés dans les comptes (cf. note de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2024) au meilleur des informations disponibles à la date de leur établissement.

Risques liés à la santé publique

L'activité du Groupe est réglementée par des lois très strictes concernant la santé publique. Les actifs immobiliers construits ou à construire font l'objet de réglementation destinée à prévenir les personnes s'y rendant contre tout type de risque sanitaire et notamment : l'amiante, la legionellose, les termites, les bactéries, la sécurité incendie, le saturnisme.

Les lois applicables à la santé publique sont susceptibles de restreindre, de modifier ou d'altérer l'activité, l'usage, la fréquentation des immeubles détenus, ou amenés à être détenus par le Groupe.

Risques financiers

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

Risque de liquidité

Dans le cadre de son développement, le Groupe doit être en mesure de disposer de ressources financières suffisantes afin de financer ses investissements et acquisitions.

Cependant, en cas de contraction des capacités de prêt des banques ou de leur volonté de prêter à ARTEA, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de mener à bien l'intégralité de ses projets.

Le Groupe assure un suivi régulier de ses lignes de financement d'une part et d'autre part de sa trésorerie afin d'être en capacité de rembourser ses échéances.

Au 31 décembre 2024, la trésorerie du Groupe s'élevait à 3 221 K€.

Au 31 décembre 2024, l'endettement financier brut consolidé du Groupe s'élève à un montant cumulé de 133 M€ et se répartit de la manière suivante :

(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	-	6 006	(19 534)	(52 602)	(6 729)	2 917	68 770	14 287	54 481
Dettes locative	19 633	-	91	(3 493)	(670)	-	1 465	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

Le ratio de LTV s'élevait à 63,2 % au 31 décembre 2024. Celui-ci, qui intègre les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, résulte du rapport entre :

- La dette financière nette à hauteur de 199 M€,
- Le montant global des actifs immobiliers (dont les stocks) et énergétiques (évalués à la juste valeur) à hauteur de 314 M€.

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

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

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2024.

Ainsi, le Groupe ARTEA a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour les 12 prochains mois.

Risque de taux d'intérêt

Le recours du Groupe à l'endettement l'expose au risque de variation du taux d'intérêt. Ces variations peuvent impacter d'une part la valeur des actifs et d'autre part la capacité du Groupe à rembourser ses emprunts dans le cas d'un taux variable.

La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement.

L'activité immobilière a bénéficié pendant quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas. 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 via des stratégie de couverture de taux.

Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte à taux fixe et à taux variable. Les taux variables sont indexés sur l'EURIBOR 3 mois. Dans le cas d'un emprunt à taux variable, la Société utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) pour couvrir le 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 non couverts. Ce risque correspond à environ 20.5% de la dette du Groupe y compris emprunts obligataires. A contrario, le solde de 79.5% de la dette financière au 31 décembre 2024 est donc sans risque compte tenu de :

- La nature de la dette à taux fixe ou,
- La mise en place d'instruments de couvertures sur certains emprunts à taux variables.

Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

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.

4.4 Procédures de contrôle interne et gestion des risques

Le contrôle interne est un dispositif s'appliquant à la Société et à l'ensemble de ses filiales incluses dans le périmètre de consolidation.

Le dispositif de contrôle interne repose sur une organisation rationnelle du Groupe, au sein de laquelle des acteurs du contrôle sont identifiés en vue du pilotage du dispositif de gestion des risques et des procédures de contrôle.

Organisation et fonctionnement du Groupe

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

La Société a, compte tenu de son introduction en bourse en 2014, adapté son organisation et à cet effet renforcé son organisation administrative, financière et juridique en créant un poste de Responsable Juridique et en recrutant un nouveau Directeur Administratif et Financier.

En 2024, le Groupe était structuré en pôles opérationnels organisés comme suit :

- Direction administrative et financière,
- Direction des ressources humaines et de la communication,
- Direction des affaires immobilières,
- Direction des programmes,
- Direction énergie / environnementale,
- Direction Mobilité électrique
- Direction Hospitality

Acteurs du contrôle

Le dispositif de contrôle interne repose sur certains acteurs identifiés mais nécessite une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux fins d'adhésion à l'ensemble des valeurs véhiculées et à la culture

même du Groupe. Cette sensibilisation s'effectue au travers de séminaires, de réunions internes, que ce soit par service ou en regroupant l'ensemble des salariés du Groupe.

Le dispositif de contrôle interne fait intervenir :

- (i) le Conseil d'Administration de la Société : ainsi, la société ARTEA a choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société,
- (ii) la Direction Générale,
- (iii) la Direction Administrative et Financière et les autres Directions fonctionnelles.

La société fonctionne, par ailleurs, dans le cadre de délégations formalisées et appropriées pour le traitement de l'information comptable et financière. Ce traitement est assuré par le Directeur Général et par le cabinet d'expertise-comptable EAF.

La formalisation des opérations d'acquisitions et de cessions de biens immobiliers est assurée par un Office Notarial.

Dispositif de gestion des risques

Le Groupe est, dans le cadre de l'exercice de ses activités, exposé à un ensemble de risques relaté ci-dessous.

Le Groupe attache une importance à l'identification et à la connaissance des typologies de risques auxquels il est exposé. Cette connaissance lui permet de déterminer les mesures visant à les prévenir et à y faire face.

La gestion des risques vise à être globale et à couvrir l'ensemble des activités et actifs du Groupe. Elle comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques de chaque société qui permet aux dirigeants de maintenir les risques à un niveau acceptable pour la Société.

La gestion des risques est un levier de management de la société qui contribue à :

- Créer et préserver la valeur des actifs et la notoriété du Groupe ;
- Sécuriser la prise de décisions ;
- Favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe ;
- Sensibiliser le personnel autour d'une vision commune des principaux risques et les sensibiliser aux risques inhérents à leur activité.

Procédures comptables et financières

L'information comptable et financière du Groupe est élaborée en conformité avec les procédures de clôture des comptes et de consolidation, le suivi de la trésorerie, la communication financière et la vérification de l'application des lois et règlements en vigueur.

Les comptes consolidés du Groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes IFRS.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur deux aspects :

- Budgétaire ;
- Sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

Les comptes consolidés sont revus semestriellement (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux Comptes. Les comptes sociaux font l'objet d'un audit annuel.

Communication financière

La communication financière est placée sous la responsabilité du Directeur Général.

L'information réglementée fait l'objet de communiqués publiés au regard de dates prévisionnelles transmises au marché.

4.5 Assurances et couvertures du risque

De manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurances dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés, du risque encouru et de la taille des opérations.

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT (Paiement annuel : 1921 €)	Responsabilité Civile professionnelle Montant par sinistre et par an : 460 000 € Responsabilité civile exploitation Dommages corporels : 7 650 000 € Défense pénale (option) : 30 000 €
ARTEA	Multirisque immeubles VHV	-immeubles de bureaux (à + de 75%) : 0,81 € TTC/m ² - immeubles à usage professionnel (hors bureaux d'entreprises) : 2,05 € TTC/m ² - immeubles en cours de réhabilitation : 1,08 € TTC/m ² - immeubles avec garantie limitée à la RCPI (Responsabilité Civile propriétaire d'immeuble) : 0,38 € TTC/m ² - bâtiment classé : 5,4€ TTC /m ² cotisation : 115 271,57 € TTC	- LCI (limite contractuelle d'Indemnité) : 19 900 000 € pour l'ensemble des sites sauf 35 000 000 € pour : - sites classés (sans objet) - les sites dont la surface dépasse 10 000 m ² 19 900 000 € pour la garantie obligatoire GAREAT
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers (QBE)	0.10% du CA HT	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance
STUDIO ARTEA	Responsabilité civile décennale maîtrise œuvre conception et exécution (AXA)	<u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis et non soumis à obligation d'assurance décennale</u> 3,83% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 €
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales (voir liste 2)	Assurance bris de machines, pertes de recettes consécutives (AXA 10600197604)	Cotisation annuelle : 16564,31 €	Installations photovoltaïques & Batterie stockage selon liste jointe (voir liste 2) Capitaux garantis : Dommages aux biens : 5 060 020 € Pertes de recettes : - 837 459 € € vente réseau

			- autoconsommation : 173 785 €
ARTEA SA agissant pour le compte de ses filiales (voir liste 1)	Assurance bris de machines, perte de recettes (GENERALI AU064739)	Cotisation annuelle : 277 584 € TTC	Centrales hydroélectriques selon liste jointe (liste 1) Capitaux garantis : dommages directs : 33 566 151 € (bâtiments et contenu) Pertes de recettes : 5 281 000 € (sur 12 mois) garantie sur 24 mois après incendie, 12 mois après BDM, 12 mois après dommages aux ouvrages de génie civil
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales (selon liste en liste 1 et 2)	Assurance Responsabilité Civile (QBE 0310007256)	Cotisation annuelle : 4 447,20 € Taux : 0.18 %	RC découlant de l'activité de production d'électricité des Installations photovoltaïques (cf liste selon liste 2) + RC découlant de l'activité de production d'électricité hydroélectrique (selon liste 1) + RC découlant de l'activité d'exploitant d'IRVE : Responsabilité Civile Exploitation Tous dommages confondus : 7 000 000 € par sinistre Responsabilité Civile Après Livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre

Liste 1 : liste des centrales hydro-électriques

Centrale	Société	SIREN	Adresse
Les Planches	PRAUTELEC	546 820 085	Chemin des Planches 39150 LES PLANCHES EN MONTAGNE
Duellas	ARTESOL HYDRAU	528 702 269	Les Duellas 24700 ST MARTIAL D'ARTENSET
Savoyeux	PRAUTELEC	546 820 085	Rue de la Garenne 70130 SAVOYEUX
Sauvat	CHEBM	339 641 433	Lieu dit Broussolles 15240 SAUVAT
Perrigny	ARTESOL HYDRO V	810 027 441	Lieu dit En Creusenot 21270 PERRIGNY SUR L'OGNON
Samoëns	ARTESOL HYDRO V	810 027 441	Lieu dit Les Millières 74340 SAMOENS
Colombier	ARTESOL HYDRO V	810 027 441	5, rue de la Filature 25260 COLOMBIER FONTAINE
Carignan	HYDRO ONE	831 073 218	6, rue du Faubourg 08110 CARIGNAN
Baccarat	HYDRO CRISTAL	898 872 502	Rue des Cristallerie 54120 BACCARAT
La Chapelle	HYDRO CHARENTE	914 434 782	Le Bourg 16140 LA CHAPELLE
Villognon	HYDRO CHARENTE	914 434 782	Le Bourg 16230 VILLOGNON
Ménil	HYDRO CHARENTE	914 434 782	Rue du pont Charreau 88160 LE MENIL
Saint-Mars	HYDRO MENIL	911 352 805	Moulin Saint-Mars 86210 BONNEUIL-MATOURS
Chavort	SH DE CHAVORT	519 642 011	Chemin de la Digne 73800 MONTMELIAN
Aquabella	SH AQUABELLA	804 782 738	Entre deux ponts 73220 VAL-D'ARC

Saint-Pourçain	SPEES	976 220 277	Champagne 03500 SAINT POURCAIN SUR SIOULE
Onard	SHEA	381 292 366	40380 ONARD

Liste 2 : liste des centrales photovoltaïques

Centrale	Societe
SHED et VICTOIRE	ARTESOL AIX 1
PRISME	ARTESOL AIX 1
APOLLO A ET B	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
LE RUBIS	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
KPMG	ARTESOL AIX 1
ARTEPARC B	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
ARTEPARC C	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
ARTEPARC D	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
ARTEPARC E	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
LE PATIO	ARTESOL AIX 1
CROSSROAD A	ARTESOL AIX 1
CROSSROAD B	ARTESOL AIX 1
BACHASSON BAT A	ARTESOL AIX 1
ARTEPARC A	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
ARTEPARC F	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
LE PANORAMIQUE	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE
CAMPUS A	ARTESOL AIX 1
CAMPUS B	ARTESOL AIX 1
NICE THE CROWN	ARTESOL AIX 1
LE SILO	ARTESOL AIX 1
LESQUIN B	FEHF
LESQUIN N	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN PS4	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN PS5	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
RIFKIN	AIX ARBOIS 2014
BIOT BÂT C PV	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT C BATT.	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT B PV	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT B BATT.	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN L	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE

LESQUIN M	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN PS2-PS3	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
MEYLAN A1A	L'ID ARTEPARC 2
MEYLAN A2	L'ID ARTEPARC 2
FUVEAU BÂT A	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT A	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN HI	USINE ELEVATOIRE
MEYLAN A1B	L'ID ARTEPARC 2
MEYLAN A1C	L'ID ARTEPARC 2
PALATIN	ARTEA AIX 3
FUVEAU BÂT B	ARTEPARC FUVEAU
LESQUIN OMBRIERE	DREAM ENERGY
MEYLAN D	L'ID ARTEPARC 1
MEYLAN E	L'ID ARTEPARC 1
ATHENA	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN STATION	DREAM ENERGY
PRELUDE	ARTEA AIX 3
LESQUIN F	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
MEYLAN C	ARTEPARC MEYLAN
BACHASSON BAT G	L'ID ARTEPARC 2

4.6 Litiges au 31 décembre 2024

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

5. ACTIONNARIAT

5.1. Informations relatives au capital

Evolution du capital social des trois derniers exercices

Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Avant opération		Après opération		
		Valeur nominale	Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale	Capital social
28 juin 2023						
Augmentation de capital par incorporation, réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale des actions	4 968 952	6€	29 813 712 €	4 968 952	8.5€	42 236 092€
17 octobre 2024						
Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions	4 968 952	8.5€	42 236 092€	4 998 952	8.5€	42 491 092 €

5.2. Actionnariat du Groupe

A la date du 31 décembre 2024 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-24			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 581 913	91.66%	9 163 826	97,44%
Céline COPIER	20 404	0,41%	33 308	0,35%
François ROULET	5 152	0,10%	6 304	0,067%
ARTEA	224 072	4,48%	0	0,00%
Autres actionnaires	52 830	1,06%	86 544	0,92%
Public	114 581	2,29%	114 581	1,22%
Total	4 998 952	100,00%	9 404 563	100,00%

Depuis le 13 novembre 2023, ARTEA détient 224 072 actions propres.

A la date du 31 décembre 2023 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-23			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 581 913	92,21%	8 614 626	97,61%
Céline COPIER	12 904	0,26%	25 808	0,29%
François ROULET	1 152	0,02%	2 304	0,026%
ARTEA	224 072	4,51%	0	0,00%
Autres actionnaires	34 317	0,69%	68 031	0,77%
Public	114 594	2,31%	114 594	1,30%
Total	4 968 952	100,00%	8 825 363	100,00%

Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de cinq ans.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement, indirectement ou de concert 5% ou plus du capital ou des droits de vote.

Les franchissements de seuils intervenus au cours des deux derniers exercices ont été les suivants :

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2024

Néant.

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2025

Néant.

5.3. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2024 : aucun titre n'est détenu, à la connaissance de la Société, dans le cadre d'un FCPE ou PEE ou n'est frappé d'inaccessibilité au 31 décembre 2024.

Il n'existe pas à ce jour de plan de souscription d'options à destination des salariés.

5.4. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

	Dividendes par action ⁽¹⁾	Montant du dividende versé

Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2023	0 €	0 €

⁽¹⁾ Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. ARTEA ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

Il ne sera pas proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de versement au titre de l'exercice 2024.

5.5. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2024.

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Le Conseil d'administration du 1^{er} février 2022, faisant usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2020, aux termes de sa 8^{ème} résolution extraordinaire a décidé d'attribuer gratuitement 28 550 actions de la Société à émettre (ci-après les « *Actions Gratuites 2022* ») au bénéfice de l'ensemble des salariés, soit une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 242 675 €.

Le Conseil d'administration du 28 septembre 2023, faisant usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 22 juin 2022, aux termes de sa 24^{ème} résolution a décidé d'attribuer gratuitement 30 000 actions de la Société à émettre (ci-après les « *Actions Gratuites 2023* ») au bénéfice d'une catégorie de salariés (direction et cadres investis dans la levée de fonds de DREAM ENERGY), soit une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 255 000 €.

Le Conseil d'administration du 17 octobre 2024, constatant le caractère définitif de l'attribution gratuite d'actions, a décidé d'augmenter le capital social de 255 000€ par création de 30 000 actions de 8,5€, portant ainsi le capital à 42 491 092 euros

Programme de rachat d'actions propres

L'Assemblée Générale du 25 juin 2024 a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-56 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-59 et suivants du Code de commerce ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions a été établi à 5.000.000 euros et que le prix maximum d'achat par action fixé à 25 euros.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 25 juin 2024 a été mis en œuvre à la date d'établissement du présent rapport via un contrat de liquidité.

Ce contrat de liquidité est conforme aux dispositions du Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (MAR), du Règlement délégué (UE) 2016/908 complétant le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil, des articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce, et de la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018 portant instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise et toutes autres dispositions qui y sont visées.

Il a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Au 31 décembre 2024, la Société détient 234 770 actions propres, représentant 4,70 % du capital social.

La répartition par des actions détenues pour compte propre s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe ARTEA : néant ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 10 698 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. acquisition des actions ARTEPROM : 224 072 ;
5. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : néant.

Mise en place d'autorisations financières

Nous vous demanderons de conférer diverses délégations de compétence et/ou autorisations à l'effet de mettre en place des autorisations financières permettant de procéder à des opérations capitalistiques. Ces autorisations font l'objet d'un rapport complémentaire établi par votre Conseil d'administration.

Mise à jour de dispositions statutaires

Néant.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Néant.

5.6. Conventions d'actionnaires

Nous vous informons que des conventions d'actionnaires ont été conclues entre ARTEA et la Caisse des Dépôts & Consignations concernant la société L'IMMOBILIERE DURABLE. Le descriptif de ces partenariats est le suivant :

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS L'IMMOBILIERE DURABLE	<ul style="list-style-type: none">➤ inaccessibilité temporaire des titres pendant une période de cinq (5) ans➤ droit de préemption➤ droit d'agrément➤ droit de cession conjointe de l'investisseur➤ promesses de vente et d'achat en cas de défaillance grave➤ promesses de vente et d'achat en cas de changement de contrôle➤ droit d'acquisition prioritaire de l'associé majoritaire➤ obligation de rachat par l'associé majoritaire

5.7. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Paris - Compartiment C sous le code ISIN FR0012185536

	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en euros
Février 2025	10,8	9,9	546	5 651
Janvier 2025	11,1	8,9	2241	22 241
Décembre 2024	9,5	8,8	695	6 359
Novembre 2024	10,1	8,9	913	8 674
Octobre 2024	10,8	10,1	561	5 862
Septembre 2024	10,4	9,15	1025	10 019
Aout 2024	9,7	9	1233	11 529
Juillet 2024	9,9	8,55	1162	10 719
Juin 2024	12,1	8,7	3165	32 916
Mai 2024	13,1	10,8	3984	47 609
Avril 2024	14,2	12,9	1362	18 455
Mars 2024	14,6	13,2	2359	32 790
Février 2024	14,5	13,4	2492	34 763
Janvier 2024	15,2	14,3	1706	25 164

Source : Euronext (<https://www.abcbourse.com/download/valeur/ARTEp>)

6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

Le présent rapport a pour objet de présenter les réalisations et les engagements de la société ARTEA en matière de responsabilité sociale, environnementale et sociétale.

6.1. *Informations sociales*

Méthodologies :

Les choix méthodologiques ci-après ont été arrêtés :

- les stagiaires ne sont pas comptabilisés dans l'effectif du groupe ;
- les salariés dont la période d'essai a été rompue alors qu'ils étaient présents depuis moins d'un mois dans l'entreprise n'ont pas été comptabilisés ;
- les salariés en CDD saisonnier de moins de 1 mois n'ont pas été comptabilisés ;
- le calcul de l'absentéisme a été défini sur la base du nombre total de jours ouvrés d'absence ramené au nombre total de jours travaillés théoriques.

6.1.1 *Emploi et politique de rémunération*

Au 31 décembre 2024, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

- 180 salariés répartis selon le tableau ci-dessous,
- 10 mandataires sociaux dont 1 mandataire social assimilé salarié, 3 mandataires sociaux salariés et 6 mandataires sociaux dépourvus de contrat de travail.

Le groupe ARTEA se présente comme un opérateur global de l'immobilier et a fait le choix d'être un acteur intégré maîtrisant l'ensemble de la chaîne des compétences de l'immobilier. ARTEA apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception, intégrant une dimension environnementale et éco responsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes. Depuis quelques années, le Groupe est également acteur dans l'hospitality avec le développement et l'exploitation d'espaces de coworking, de coliving, d'hôtels et de restaurant. En 2023 le Groupe avait continué sa croissance dans l'hospitality en achetant le Château d'Artigny, un hôtel 4 étoiles situé dans la vallée de la Loire. En 2024, le Groupe a ouvert un nouvel espace de coworking sous sa marque Coloft à Meylan (38) et a pris un mandat de gestion de l'hôtel Chantaco à Saint Jean de Luz pour la saison 2024 en vue de son achat potentiel.

Depuis 2022, le Groupe a également accéléré sa croissance dans les métiers de l'énergie. A ce titre, le 12 décembre 2024, ARTEA et TIIC, via son troisième fonds, ont annoncé la signature d'un accord pour la réalisation d'une levée de fonds au profit de Dream Energy dans le cadre d'une augmentation de capital.

L'effectif du groupe ARTEA vise à permettre cette intégration verticale et ces développements.

Ainsi, l'équipe répartie sur la holding et dans les différentes filiales du groupe couvre les différents métiers d'ARTEA.

Groupe ARTEA : effectifs et répartition au 31/12/2024

- Services administratif, communication, comptable, juridique et financier : 9 salariés et le PDG, assimilé salarié sur ARTEA, soit 10 collaborateurs
- Promotion immobilière : 7 salariés sur ARTEPROM et 8 salariés sur ARTEA PROMOTION
- Architecture : 6 salariés sur STUDIO ARTEA
- Asset management, gestion et entretien des actifs : 7 salariés sur ARTECOM
- Travaux d'entretien sur les actifs : 9 salariés sur ARTEA EV
- Coworking, services : 6 salariés sur ARTEA SERVICES
- Restauration, hôtellerie : 21 salariés sur PUREPLACES, 1 salarié sur l'ESCALET, 50 salariés sur STORIA ARTIGNY, 1 salarié sur STORIA ARLES et 2 salariés sur HOLDING STORIA
- Ingénierie environnementale et énergie : 11 salariés sur ARTESOL
- IRVE : 5 salariés sur DREAM ENERGY MOBILITY
- Activité hydraulique : 1 salarié sur ARTESOL HYDRAU, 2 salariés sur ARTESOL HYDRO V, 1 salariée sur HYDRO MENIL
- Exploitation des centrales hydroélectriques du Grand Est et réalisation de travaux : 8 salariés sur AIS Energies

- Installation photovoltaïque et installation de bornes de recharges pour véhicules électriques :
21 salariés sur EMJ

L'effectif se compose de 114 hommes et de 66 femmes dont l'âge moyen est de 36,25 ans.

Sur les 180 collaborateurs du groupe ARTEA, 63 sont cadres, 28 agents de maîtrise, 68 employés et 21 ouvriers. Nous comptons 17 contrats de professionnalisation.

ARTEA GROUPE	
TOTAL EFFECTIF	180
HOMMES	114
FEMMES	66
CADRES	63
NON CADRES	96
OUVRIERS	21
CDI	147
CDD	33
Dont Contrat Professionnalisation	17
AGE MOYEN	36.25

La répartition des effectifs par tranche d'âge des salariés du groupe est la suivante :

ARTEA GROUPE	
< 18 ans	1
18-30 ans	65
31-40	42
41-50	37
51 et+	35

Évolution des effectifs de la société et de son Groupe au cours des 3 derniers exercices

La répartition et le nombre de salariés au cours des trois dernières années est la suivante :

	2024	2023	2022
Ouvriers	21	29	35
Employés&AM	96	110	61
Cadres	63	73	59
Contrats de professionnalisation	17	18	5
Total		212	160
<i>Dont femmes</i>	66	80	66
<i>Dont hommes</i>	114	132	94

La répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2024 est la suivante :

	Le Vésinet	Meyreuil	Lille Lesquin	Sophia-Antipolis	Meylan	Montbazon	St Martial (74)	Samoëns (74)	Perrigny (21)	CARIGNAN (08)	Ramatuelle (83)	Arles (13)	Frotey les Vésoul (70)	Vésoul (70)	Saint-Jean de Luz	Bonneuil Matours (86))
ARTEA	10															
ARTEA EV	2	3	4													
ARTEA PROMOTION	2		3		3											
ARTEA SERVICES			1	3	2											
ARTECOM	3		1	2	1											
ARTEPROM	3	4														
ARTESOL	11															
ARTESOL HYDRAU*							1									
ARTESOL HYDRO V *								1	1							
DREAM ENERGY																
DREAM ENERGY MOBILITY	5															
DREAM ENERGY PRODUCTION	1															
HOLDING DE	2															
HOLDING STORIA	2															
HOTEL ESCALET										1						
STORIA ARTIGNY						50										
STORIA ARLES												1				
STORIA CHANTACO														0		
HYDRO MENIL															1	
PUREPLACES			20	1												
STUDIO ARTEA	6															
AIS													8			
EMJ														21		
Total	47	7	29	6	6	50	1	1	1	0	1	1	8	21	0	1

Mouvement du personnel :

Il y a eu un important mouvement du personnel en 2024 lié aux éléments suivants :

- Difficulté de pérenniser l'équipe de l'établissement Colofit à Lesquin (portée par la société PUREPLACES) avec un turnover au niveau des équipes du restaurant Amici mais également de la réception de la résidence hôtelière
- Décision de transformer le restaurant Amici à Biot sur le parc de Sophia Antipolis (portée par la société PUREPLACES) en salle événementielle avec réduction des effectifs.
- Saisonnalité du Château d'Artigny (porté par la société STORIA ARTIGNY) avec recrutement important de personnel saisonnier en CDD
- Exploitation saisonnière de l'hôtel l'Escalet (porté par la société Hôtel l'Escalet) avec 11 salariés en contrat saisonnier à durée déterminée et de l'hôtel Chantaco à Saint-Jean de Luz avec 14 salariés en contrat saisonnier à durée déterminée

Mouvements d'effectifs				
Arrivées	Départs volontaires	Départs involontaires	Licenciements	Retraites
102	128	101	9	

Sont considérés comme des départs volontaires : la démission du collaborateur, la fin de la période d'essai à la demande du salarié, la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande du salarié, le départ négocié dans le cadre d'une rupture conventionnelle et la fin d'un contrat de travail à durée déterminée.

Sont considérés comme des départs involontaires : la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande de l'employeur, le décès d'un employé.

Rémunération

Les règles applicables en matière de rémunération des collaborateurs intègrent les paramètres ci-après :

1. Respect des conventions et accords collectifs (notamment en matière de minima conventionnel) ;

Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe qui est fonction de son niveau hiérarchique et de son expérience professionnelle.

La rémunération mensuelle théorique temps plein 35h (forfait jours inclus) au 31/12/2024 incluant les primes se monte à 3 304 €.

2. Rémunération par profil ;

Il est cependant difficile d'appréhender un écart homme/femme, aucun des salariés n'évoluant sur les mêmes postes et à des niveaux de responsabilités équivalents.

Toutefois pour les activités d'hôtellerie et de restauration, aucun écart homme/femme n'existe.

3. Principe d'une rémunération fixe.

Il n'y a pas de rémunération variable. Seules des primes sont allouées reposant sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle. Des primes discrétionnaires peuvent également être mises en place.

Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée par leur supérieur hiérarchique.

Présentation des équipes

26,1 % des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet.

3,9 % dans les locaux de l'Arteparc de Bachasson à Meyreuil.

16,1 % dans les locaux de Lille-Lesquin (agence Nord + salariés hôtel Coloft et restaurant Amici).

3,3 % dans les locaux de Sophia-Antipolis (salariés espace coworking Coloft et restaurant Amici)

3,3 % dans les locaux de Meylan (agence Rhône-Alpes + salariés espace coworking Coloft)

27,8% des équipes travaillent au Château d'Artigny à Montbazon

4,4% dans les locaux de la filiale AIS à Frotey les Vésoul

11,7% dans les locaux de la filiale EMJ à Vésoul

2,4 % sont constitués par les ouvriers basés sur les sites des barrages hydrauliques possédés par le groupe ARTEA.

0,6% correspond aux salariés travaillant à l'hôtel l'Eскаlet à Ramatuelle.

0,6% correspond à l'employé basé au Mas Saint-Florent à Arles.

Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

47 personnes travaillent dans l'établissement du Vésinet.

L'ensemble des activités y est assuré tel que la direction du Groupe, la gestion de la foncière, l'élaboration des programmes de promotion, l'activité d'architecture, l'ingénierie environnementale, l'IRVE, la mise en place des financements, les ressources humaines, la communication, le développement de notre activité hospitality (direction et fonctions support) et la tenue de la comptabilité.

L'établissement du Vésinet est une propriété de maître de 600 m² avec un parc arboré de 10.000 m² situé à 5 minutes à pieds de la station de RER Vésinet Centre.

Présentation de l'agence de Meyreuil (13)

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 qui a déménagée en 2016 de l'Arteparc de Meyreuil à l'Arteparc de Bachasson toujours situé sur la commune de Meyreuil (13). La surface des bureaux de l'agence est de 150 m², pour 7 postes de travail.

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, de directeurs et responsables de programme, d'une assistante technique et administrative, de 2 gestionnaires de foncière permettant ainsi à ARTEA d'être au plus proche de ses clients et de ses partenaires. D'autre part, deux jardiniers et un technicien de maintenance font partie des effectifs de l'agence d'Aix afin de répondre avec réactivité aux besoins des actifs de la foncière.

Depuis 2007, le Groupe ARTEA a ainsi pu renforcer son positionnement sur le bassin méditerranéen.

Présentation de l'agence de Lille Lesquin (59)

Le Groupe ayant acquis un terrain de 10 hectares sur lequel est en cours de réalisation un ARTEPARC dernière génération, a ouvert une agence sur le site en 2015.

Un espace de coworking, une résidence hôtelière (COLOFT) et un restaurant (Amici) sont également exploités par le Groupe.

L'effectif total à Lesquin est de 29 personnes :

Au sein de l'agence régionale : un chef d'agence Région Nord, deux responsables de programmes, une gestionnaire de foncière, un agent de maintenance gère nos actifs en exploitation ainsi que les différentes opérations de promotion immobilière.

Au sein du COLOFT : la directrice gère une équipe opérationnelle composée de 17 personnes pour la partie résidence hôtelière (réceptionnistes, femmes de chambre, agent de maintenance, comptable). La partie coworking est composée de 4 personnes qui s'occupent de l'exploitation du lieu tant comme espace de coworking qu'espace de réunion et séminaires.

Au sein du restaurant AMICI : le responsable restauration gère une équipe de 5 personnes (salle et cuisine)

D'autre part, 3 jardiniers dont un contrat de professionnalisation s'occupent des espaces verts du parc et animent des ateliers de jardinage dédiés aux locataires de l'ARTEPARC.

Présentation de l'agence Meylan

Au sein de l'agence régionale : un chef d'agence Région Auvergne Rhône-Alpes et 2 responsables de programmes gèrent les différentes opérations de promotion immobilière. Un espace de coworking COLOFT a ouvert en décembre 2023. Il est géré par 2 coworking managers.

Présentation des équipes des espaces Coloft et Amici de Sophia Antipolis

Sur l'ARTEPARC de Sophia, un espace de coworking COLOFT a ouvert en septembre 2021. Il est géré par 2 coworking managers épaulés par une alternante.

Tout comme à Lesquin, un restaurant Amici a ouvert en 2022 au sein du bâtiment Coloft. Le restaurant ne fonctionnant pas comme souhaité, il a été transformé en espace événementiel en septembre 2024 avec un salarié qui s'occupe de la commercialisation et de l'exploitation de cet espace. Depuis, les résultats sont encourageants.

Présentation des équipes du Château d'Artigny à Montbazon

Le Château d'Artigny racheté en mars 2023 par le Groupe ARTEA est un hôtel 5 étoiles qui propose une offre hôtelière, un restaurant gastronomique, un SPA et une offre pour les séminaires avec un espace dédié. Le directeur gère une équipe opérationnelle composée de 50 salariés dont 7 dans les services administratifs, 13 en cuisine, 12 au service au restaurant et bar, 6 en réception, 5 en housekeeping, 5 au Spa et 2 agents techniques.

Présentation des équipes de l'hôtel l'Escalet

L'hôtel l'Escalet est un hôtel saisonnier de 23 clés situé à Ramatuelle. 1 salarié (gardien – agent de maintenance) y est embauché à l'année, suite au départ fin 2024 du directeur adjoint et de la chef de réception. Des saisonniers sont embauchés d'avril à octobre pour la saison.

Présentation des équipes de Vesoul

Les sociétés AIS ENERGIES et EMJ sont situées à Vesoul.

Les équipes d'AIS se divisent sur 2 activités :

- Exploitation et maintenance de centrales hydroélectriques
- Travaux de génie civil et mécanique

En 2024, les équipes d'AIS ENERGIES ont travaillé au sein du Groupe aux missions suivantes :

- Exploitation : AIS exploite les centrales de DREAM ENERGY du Grand Est.

- Travaux : AIS a réalisé pour DREAM ENERGY les travaux de la centrale de Savoyeux, de Tancua et Perrigny sur l'Ognon

EMJ, filiale d'AIS ENERGIES spécialisée dans l'Electricité industrielle et l'automatisation de processus industriel réalise toutes les missions électriques lors des installations photovoltaïques et des installations de bornes de recharge et des stations de superchargeurs pour véhicules électriques.

Indemnités de fin de carrière

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

6.1.2 *Organisation du travail*

Les salariés du groupe ARTEA dépendent de 5 conventions collectives :

- la convention collective de l'immobilier
- la convention collective de la promotion immobilière
- la convention collective des architectes
- La convention collective des cafés, hôtels, restaurants
- La convention collective Syntec

Les cadres, s'ils sont sédentaires sont soumis à l'horaire collectif applicable au service auquel ils appartiennent, et s'ils ne sont pas sédentaires au forfait jours annuel si la convention collective le permet.

L'absentéisme sur l'année 2024 est de 6.39 % sur l'ensemble du personnel dont 0,58% d'arrêts maternité.

Au total on comptabilise 3.171 jours d'absence sur un total de 49.639 jours.

6.1.3 *Relations sociales*

La société EMJ est éligible à un CSE. Toutefois, la dernière élection du CSE organisée en 2020 a abouti à un PV de carence. De ce fait, il n'y a pas de représentant du personnel au sein d'EMJ.

Un CSE a été mis en place en 2024 au Château d'Artigny.

La procédure pour la mise en place du CSE du Coloft sera mise en place début 2025.

Les autres sociétés du Groupe n'ont pas défini à ce jour d'instance représentative du personnel en raison de leurs effectifs inférieurs à 11 salariés.

Il n'y a pas eu de mise en place de Plan d'Epargne Entreprise ni d'accord de participation.

6.1.4 *Santé et sécurité*

La société n'a pas constitué à ce jour de comité d'hygiène et de sécurité, n'y étant pas soumise légalement. Au 31 décembre 2024, aucun accord n'a été signé avec des organisations syndicales en matière de santé et de sécurité au travail en raison de la taille de l'entreprise.

Au cours de l'exercice, il y a eu :

- 3 accidents du travail bénins sur la société ARTEA EV
- 1 accident du travail bénin sur la société ARTEA (accident de trajet)
- 1 accident du travail bénin sur la société STUDIO ARTEA (accident de trajet)
- 1 accident du travail bénin sur la société PUREPLACES (activité hôtellerie et restauration)

- 2 accidents du travail bénins sur la société STORIA CHANTACO (activité hôtellerie et restauration)
- 1 accident du travail bénin sur la société HOTEL L'ESCALET (activité hôtellerie et restauration)
- 5 accidents du travail bénins sur la société STORIA ARTIGNY (activité hôtellerie et restauration)

Conformément à la règlementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale.

La prévention des risques professionnels :

- Prévention du stress et charge de travail ou « risques psychosociaux »

ARTEA accorde une attention particulière à la charge de travail de ses collaborateurs et n'hésite pas à recruter si besoin.

De plus, en raison de la taille de l'entreprise, les collaborateurs ont un contact direct et très ais茅 avec la direction g茅n茅rale, ce qui permet de faire remonter rapidement des tensions 脎ventuelles et d'agir en cons茅quence tr猫s rapidement.

- Prévention des Troubles musculo-squelettiques (TMS)

Tous les collaborateurs b茅nifient de si鑒es ergonomiques. A leur demande, ils peuvent 茅galement b茅nifier de repos pieds et tapis de souris ergonomiques.

Une salle de sport a 茅t茅 am茅nag茅e dans les locaux du V茅sinet. Des cours de yoga ont lieu de fa莽on hebdomadaire dans l'agence de Lesquin.

- Prévention des risques routiers

Pour pr茅venir les risques routiers, le Groupe ARTEA agit 脂 3 niveaux :

- I. Le choix des v茅hicules : les v茅hicules du groupe sont achet茅s neufs et chang茅s tous les 4 voire 2 ans. ARTEA privil茅ie des berlines ou des monospaces offrant une s茅curit茅 aux utilisateurs.
 - II. L'organisation des d茅placements :
 - i. le train et l'avion sont envisag茅s en priorit茅 avant l'utilisation de la voiture. Ainsi les collaborateurs bas茅s au V茅sinet qui se rendent r茅guli猫rement sur le chantier de l'Arteparc de Lille Lesquin utilisent le train majoritairement.
 - ii. De m猫me, les collaborateurs bas茅s au V茅sinet sont incit茅s 脿 se rendre sur leur lieu de travail en transport en commun, les locaux 茅tant bas茅s 脿 5 minutes 脿 pieds de la gare du RER.
 - III. Les techniques de communication 脿 distance : les r茅unions t茅l茅phoniques ou les visio-conf茅rences sont largement utilis茅es pour communiquer avec les diff茅rents prestataires ou les collaborateurs bas茅s sur les 茅tablissements de Meyreuil ou Lille. Gr猫ce aux outils internet, de nombreux d茅placements sont 茅galement 茅vit茅s.
- Prévention des risques professionnels dans les m茅tiers op茅rationnels (cuisine, entretien, maintenance)

Dans les m茅tiers pr茅sentant des risques sp茅cifiques (br猫lures, coupures, chutes, exposition 脿 des produits ou denr茅es), des mesures concr猫tes ont 茅t茅 mises en place. L'utilisation d'outils s茅curis茅s, bien affut茅s et r茅guli猫rement entretenus est syst茅matiqu茅e, tout comme le port d'茅quipements de protection individuelle adapt茅s (gants, v猫tements, chaussures). La formation aux gestes professionnels (d茅coupe, s茅curit茅, hygi猫ne alimentaire) est dispens茅e d茅s l'arriv茅e et renforc茅e r茅guli猫rement, notamment via la formation SST et la formation

HACCP. L'environnement de travail est aménagé pour limiter les chocs et glissades : les sols sont entretenus régulièrement, des revêtements antidérapants ont été installés et les zones à risque sont signalées. Enfin, les produits d'entretien utilisés sont sélectionnés pour leur faible toxicité.

Prévention des troubles musculo-squelettiques (TMS)

Pour limiter les TMS, une attention particulière est portée à l'ergonomie des postes. Des aménagements spécifiques sont réalisés selon les contraintes de chaque métier : matériel de levage, outils à manche télescopique, mobiliers adaptés. Les collaborateurs sont sensibilisés aux bons gestes et postures via des fiches ou rappels réguliers. L'alternance des tâches est encouragée et le travail en binôme favorisé pour prévenir les efforts excessifs. Pour les postes sédentaires, du mobilier ergonomique est fourni et les pauses sont encouragées.

Prévention des risques psychosociaux (RPS)

Le Groupe veille à limiter les tensions au travail par un climat de dialogue et une écoute active. Les équipes managériales sont formées à la gestion de conflits et à la prévention des violences professionnelles. En cas de difficultés, les collaborateurs peuvent solliciter la DRH, qui organise régulièrement des échanges individuels. La charge de travail est suivie avec attention et les horaires décalés sont compensés par un aménagement adapté, une rotation des équipes et une valorisation du travail accompli. L'équilibre entre les temps de travail et de repos fait l'objet d'un suivi de proximité.

Enfin, DUERP est mis à jour une fois par an.

6.1.5 Formation

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations ou conférences dans son domaine de compétences.

Entités	nombre de participants	nombre d'heures	thème de la formation
ARTEA SERVICES (Meylan)	1	20	Permis d'exploitation
HOLDING STORIA	1	20	Permis d'exploitation
PUREPLACES (Lesquin)	5	7	Sensibiliser les salariés aux enjeux environnementaux
PUREPLACES (Lesquin)	12	3	Formation équipiers première intervention incendie
PUREPLACES (Lesquin)	1	20	Permis d'exploitation
PUREPLACES (Meylan)	1	20	Permis d'exploitation
HOTEL ESCALET	7	2,5	Utilisation Extincteur sur Feux Réels - évacuation - procédure d'intervention incendie
STORIA ARTIGNY	6	7	Permis de former - Renouvellement
	4	14	Permis de former - Initial

ARTEPROM	1	21	Formation management
ARTESOL	2	21	Formation management
STUDIO ARTEA	1	21	Formation management
PUREPLACES (Lesquin)	7	7	SST (Sauveteur Secouriste du Travail)
PUREPLACES (Meylan)	1	14	HACCP
ARTEA	1	14	Production, acquisition et prêt en art contemporain : les fondamentaux du contrat, les contrats fondamentaux

6.1.6 Egalité et traitement

La société n'a pas engagé à ce jour de mesures spécifiques concernant l'insertion de travailleurs handicapés.

Au sein de la filiale ARTECOM, un salarié possède la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH).

Au sein de la filiale EMJ, un salarié possède la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH).

Il n'existe pas au sein du groupe de conflit sur la question des rémunérations. Les politiques de recrutement et salariale œuvrent dans le respect d'une égalité entre les hommes et les femmes.

Le recrutement ne prend en considération que des critères objectifs en lien avec l'expérience, les compétences et la qualification nécessaires à la bonne réalisation des missions proposées. De plus, la Direction du groupe raisonne en matière de poste et de statut.

Le groupe ne formalise pas d'autres mesures en matière d'égalité entre les hommes et les femmes que le traitement des CV sans discriminations de sexe.

Le groupe veille à ce qu'il n'y ait pas de discrimination d'âge, sexuelle, éthique ou religieuse.

Le groupe accorde également une grande importance à la mixité culturelle.

6.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail

Les règles et valeurs véhiculées par les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail sont des éléments forts pour lesquelles le Groupe ARTEA veille au respect.

Les principes de gouvernance du groupe, la conclusion de conventions avec les prestataires du Groupe permettent, à sa connaissance, de s'assurer de l'absence de relations contractuelles avec des prestataires et/ou des sous-traitants qui ne respecteraient pas les principes de liberté d'association et droit de négociation collective, d'élimination des discriminations au travail, d'élimination du travail forcé, d'abolition du travail des enfants.

L'ensemble de la documentation requise pour s'assurer tant de la lutte contre le travail illégal ou dissimulé que du dumping social, que ce soit auprès des entrepreneurs que de leurs sous-traitants, est dorénavant sollicité dès conclusion de commandes de marchés.

6.1.8 Action de partenariat ou mécénat

Le Groupe n'a pas encore mis en place d'action de partenariat ou de mécénat.

6.2. Réponse aux enjeux environnementaux

6.2.1. Scope 1 : les émissions directes du groupe Artea

6.2.1.1. Empreinte carbone des collaborateurs du groupe Artea

Réduction de l'empreinte environnementale :

En juillet 2023, le siège social a basculé chez le fournisseur d'électricité 100% renouvelable DREAM ENERGY.

Emission de Gaz à effet de serre :

Le siège social du Groupe Artea est situé au cœur de la ville du Vésinet, à proximité des transports en communs.



RER – Ligne A Arrêt : Vésinet Centre	Bus – Lignes 6 et 20 Arrêt : Vésinet Centre	Bus – Ligne 7 Arrêt Hôtel de Ville	Service Véligo
---	--	---------------------------------------	----------------

- Siège
- Arrêt Bus - Le Vésinet Centre
- Arrêt Bus - Hôtel de Ville
- Véligo

En 2023, des vélos électriques sont mis également à disposition sur la pause déjeuner pour inciter les collaborateurs à aller chercher leur déjeuner sans utiliser leur voiture.

6.2.1.2. Consommation & Emissions de gaz à effet de serre

Au cours de l'année 2024, les collaborateurs d'Artea sont répartis au siège Artea au Vésinet et dans 3 agences, 2 hôtels ainsi que 2 filiales.

Poste 1 : ENERGIE (Electricité et Gaz) :

Consommation d'électricité du siège du Vésinet :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kg eqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kg eqCO2/m2)
Electricité 2023	20526,00	1067,35	625,00	32,84	1,71
Electricité 2024	31648,00	1835,58	825,00	38,36	2,22
Evolution	+ 54,2 %	+ 72 %	+ 32 %	+ 16,8 %	+ 30,3 %

La consommation électrique du siège augmente de 17%, principalement dû à l'intégration des locaux « les écuries » qu'occupe désormais une partie des équipes DREAM ENERGY ainsi qu'aux véhicules électriques qui se rechargent sur site.

Le facteur d'émission carbone augmente mécaniquement également (à noter que le contenu carbone du kWh électrique en France est passé d'un facteur de 51 gCO2/kWh à 58 gCO2/kWh en 2024 (source : ADEME).

Consommation d'électricité de l'hôtel Artea d'Artigny :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2023	657 430	34 186	5 726	114,8	6,0
Electricité 2024	754 561	43 765	5 726	131,8	7,6
Evolution	+ 14,8 %	+ 28 %	- 0 %	+ 14,8 %	+ 28 %

La consommation électrique est en hausse du fait du déploiement de groupe de climatisation dans les chambres de l'hôtel.

Consommation d'électricité de l'hôtel Artea l'Escale :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2023	114 297	5 943	815	140,2	7,3
Electricité 2024	144 735	8 395	815	177,5	10,3
Evolution	+ 26,6 %	+ 41,2 %	- 0 %	+ 26,6 %	+ 41,2 %

Augmentation de l'activité hôtelière.

Consommation d'électricité de la filiale Artea EMJ :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2023	23 693	1 232	580	40,9	2,1
Electricité 2024	19 132	1 110	580	33,0	1,9
Evolution	- 19,3 %	- 9,9 %	- 0 %	- 19,3 %	- 9,9 %

La consommation d'électricité de notre filiale EMJ a diminué de 19%, grâce à la mise en place d'une centrale solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le bâtiment.

Consommation d'électricité de la filiale Artea AIS :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2023	10 685	556	2 000	5,3	0,28
Electricité 2024	10 187	591	2 000	5,1	0,30
Evolution	- 4,7 %	+ 6,3 %	- 0 %	- 4,7 %	+ 6,3 %

La consommation électrique est stable (en légère baisse) par rapport à l'année précédente.

Consommation d'électricité de la Foncière ARTEA

Bâtiment	Émissions de GES (kgCO ₂ eq)	Consommation (énergie) (kWh)	Complétude (mois)	Jours de consommation
ATHENA	5 677	97 871	12	366
BACHASSON A	13 679	235 847	12	366
BACHASSON B	4 650	80 176	12	366
BIOT A	3 389	58 430	12	366
BIOT B	1 287	22 187	9	274
BIOT C	2 340	40 345	12	366
CAMPUS B	2 959	51 016	12	366
CAMPUS C	6 311	108 816	12	366
CAMPUS D	3 563	61 433	11	336
CROSSROAD B	4 382	75 560	12	366
FUVEAU A	5 239	90 331	12	366
FUVEAU B	1 251	21 576	8	243
LESQUIN B	6 164	106 281	12	366
LESQUIN E	8 033	138 508	12	366
LESQUIN L	4 661	80 359	12	366
LESQUIN M	5 072	87 442	12	366
LESQUIN N	14 031	241 919	12	366
LESQUIN PS1	6 414	110 582	12	366
LESQUIN PS2-3	11 089	191 186	12	366
LESQUIN PS4	6 841	117 941	12	366
LESQUIN PS5	1 460	25 181	12	366
MEYLAN A11	2 193	37 809	12	366
MEYLAN A1a	3 313	57 126	12	366
MEYLAN A1b	4 396	75 785	12	366
MEYLAN A2	2 407	41 507	12	366
MEYLAN D	2 617	45 117	12	366
MEYREUIL A	2 621	45 189	12	366
MEYREUIL B	3 171	54 676	12	366
MEYREUIL C 1	5 922	102 098	12	366
MEYREUIL D	5 046	86 997	12	366
MEYREUIL E	7 109	122 564	12	366
MEYREUIL F	6 172	106 420	12	366
PALATIN	4 819	83 079	12	366
PANORAMIQUE	0	0	12	366
PRELUDE	1 038	17 903	2	61
PRISME	1 472	25 385	10	306
RIFKIN	2 409	41 532	12	366
RUBIS	8 625	148 711	12	366
SHED	11 592	199 861	12	366
VICTOIRE	736	12 685	12	366
TOTAL	194 151	3 347 432		

L'ensemble de la foncière ARTEA a consommé 3 347 MWh sur l'année 2024.

Consommation de Gaz du Groupe Artea :

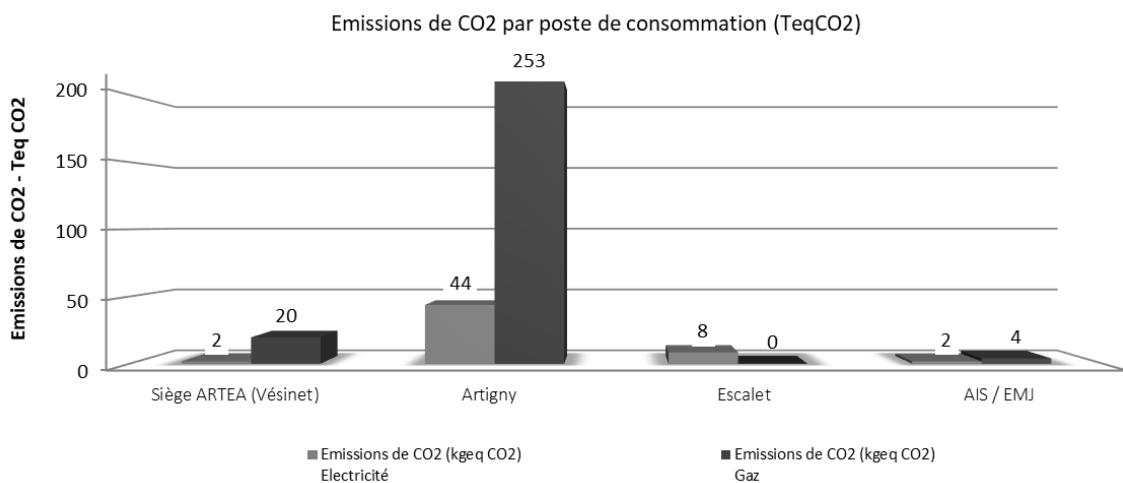
Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions (kgeqCO2)
Agence Vésinet 2024	85 800	19 663
AIS / EMJ 2024	17 227	3 947,9
Château d'Artigny 2024	1 105 543	253 354
TOTAL	1 208 570	276 964

6.2.1.3. Bilan carbone du groupe ARTEA

A partir des consommations (électricité et gaz), des déplacements et des productions (solaire et hydroélectrique), le Groupe Artea a pu établir son bilan carbone agence par agence, ainsi qu'un bilan global des émissions de carbone émises et évitées.

Sans comptabiliser les déplacements des collaborateurs, le chauffage au gaz du Château d'Artigny est le principal poste d'émissions de CO2 des agences, hôtels et filiales.

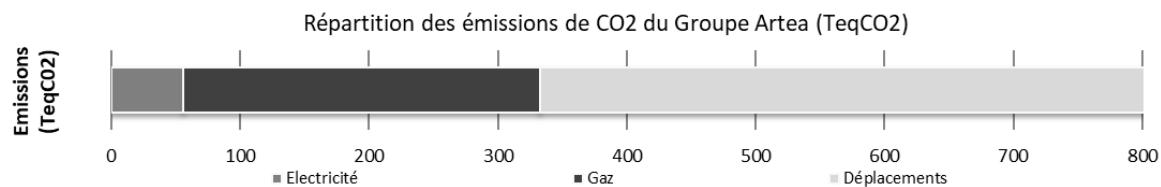
Dénomination	Emissions de CO2 Électricité (Teq CO2)	Emissions de CO2 Gaz (Teq CO2)	Total (Teq CO2)
Siège ARTEA (Vésinet)	2	20	21
Artigny	44	253	297
Escalet	8	0	8
AIS / EMJ	2	4	6
Total	56	277	333



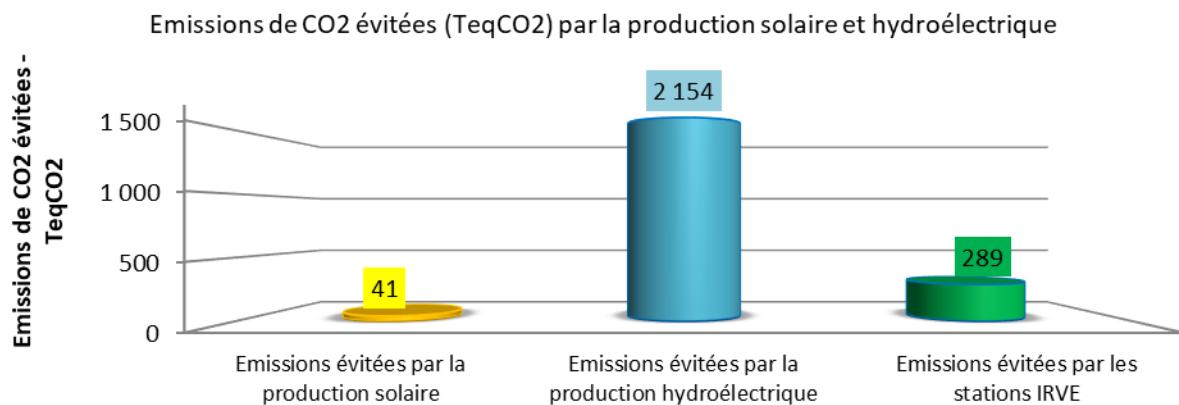
Répartition des émissions de CO2 rejetées du Groupe Artea (hors déplacements)

En incluant les déplacements des collaborateurs, on s'aperçoit que les postes « Chauffage » et « Electricité » sont responsables de moins de la majorité des parts des émissions de CO2 du Groupe Artea (39 % seulement).

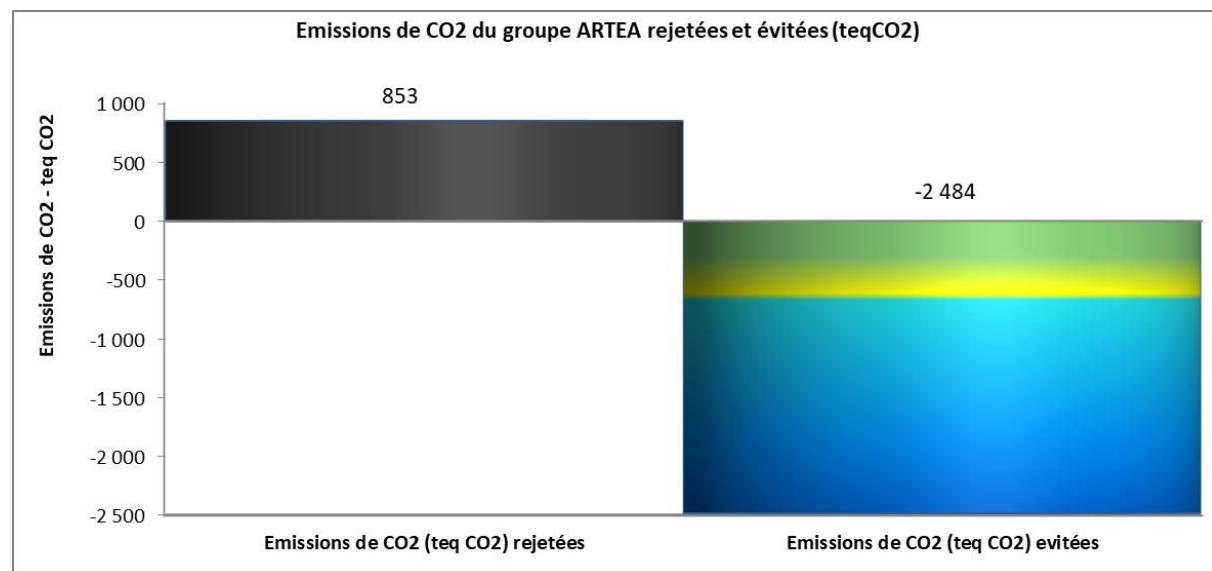
Poste d'émission	Emissions (Teq CO2)	%
Electricité	56	7%
Gaz	277	32%
Déplacements	520	61%
Total	853	



Répartition des émissions de CO₂ rejetées du Groupe Artea



Emission de CO₂ évitées par le Groupe Artea



Bilan carbone du Groupe Artea (avec déplacement)

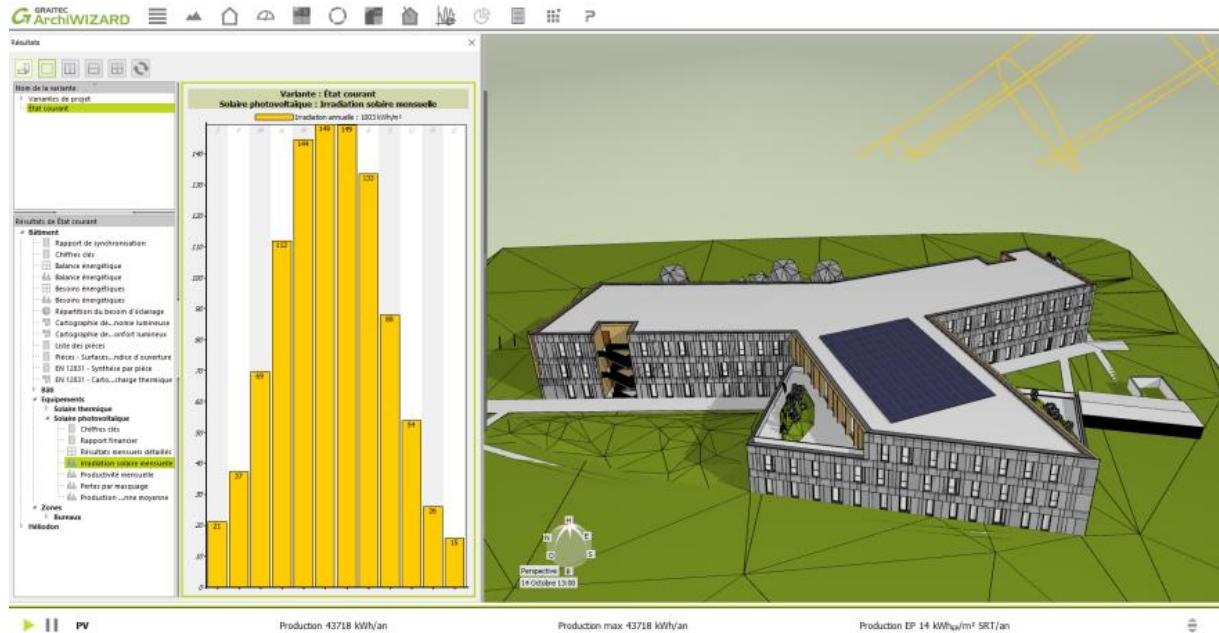
Avec 853 teq CO₂ émises par ses déplacements et ses consommations d'électricité et de gaz contre 2484 teq CO₂ évitées par sa production d'énergie renouvelable et par la consommation de ses stations IRVE, le Groupe Artea a un bilan carbone très positif.

6.2.2. Scope 2 : les émissions indirectes liées à l'énergie : la stratégie de développement durable du groupe Artea

6.2.2.1. L'immobilier de 3ème génération

Conception environnementale :

Pour appuyer la conception environnementale des bâtiments, ARTEA a renouvelé la licence d'utilisation d'Archiwizard, outil de modélisation énergétique sur ordinateur. Ce logiciel mis à disposition de l'équipe de conception permet faire les choix efficaces pour réduire l'impact environnemental des futurs bâtiments, que ce soit le bilan énergétique ou le bilan carbone.



Modélisation de Lesquin O-P sur ArchiWizard

Artea s'est équipé des moyens nécessaires pour entrer dans l'ère de la modélisation des données du bâtiment, appelé BIM (Building Information Modeling).

L'achat d'un logiciel et la formation des collaborateurs permet aux différentes équipes du groupe (Architectes, promoteurs, ingénieurs...) de planifier, concevoir, créer et exploiter des bâtiments d'une manière plus coopérative et efficace. L'intégration des informations dès la conception permet d'augmenter la performance énergétique des bâtiments.



Logiciel de conception BIM

6.2.2.2. L'autoconsommation collective

Arteparc de Biot :

L'Arteparc de Biot est un projet immobilier du Groupe Artea qui regroupe 3 bâtiments tertiaires à usage de bureaux et qui totalise une surface de plancher de près de 7 000 m².

Un aspect majeur de ce projet est l'approche environnementale et énergétique du site : Une opération de Smartgrid en **autoconsommation collective** a été déployée en 2021.

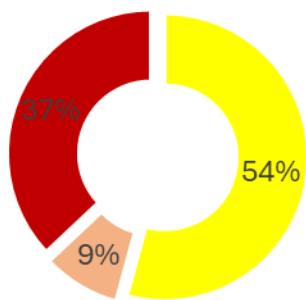
Ce Smartgrid implique pour chaque bâtiment une centrale solaire, une flotte de bornes de recharge pour véhicules électriques et un système intelligent de stockage énergétique (batterie Lithium-ion). Les bâtiments sont interconnectés de manière que les surplus de production d'énergie photovoltaïque soient consommés par les autres bâtiments au lieu d'être « perdus » et réinjectés sur le réseau.

Les bâtiments **B et C de l'Arteparc Sophia**, livrés en 2020, font partie du Smartgrid mis en œuvre sur le Campus et sont équipés respectivement de centrales photovoltaïques de 61,8 kWc et 59 kWc ainsi que de batteries Li-ion de 68 kWh et 110 kWh de capacité.

Pour l'année 2024, une autonomie de **54%** a été atteinte sur le parc de BIOT avec une autoconsommation de **63%**.

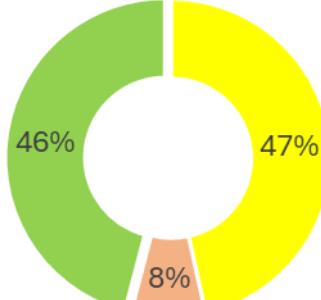
Bâtiment	BIOT A	BIOT B	BIOT C	STATION
Taux d'autonomie %	44.2%	71.9%	59.8%	32.1%
Taux d'autoconsommation %	85.0%	52.8%	66.5%	
Consommation (MWh)	89.3	63.7	98.7	37.9

Répartition production solaire



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Surplus injecté réseau

Provenance de la consommation



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Consommation réseau

En ce qui concerne la **station DREAM ENERGY de BIOT**, l'opération d'autoconsommation collective, en d'autres termes les échanges du surplus entre les trois bâtiments, a assuré **32%** en **moyenne sur l'année 2024 de la consommation totale de la station (38 MWh)**.

Arteparc de Lesquin :

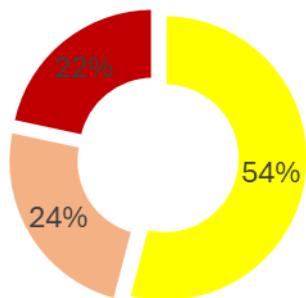
En 2023, DREAM ENERGY a développé son deuxième Smart Grid à Lesquin, Lille, couplé à la mobilité électrique. La station de LESQUIN est composée de 7 bornes de super chargeurs de 300 kW chacune.

L'opération d'autoconsommation collective lancée en février 2023 compte 6 bâtiments déclarés en producteurs et 10 bâtiments en consommateur avec la station de super chargeurs en 2024.



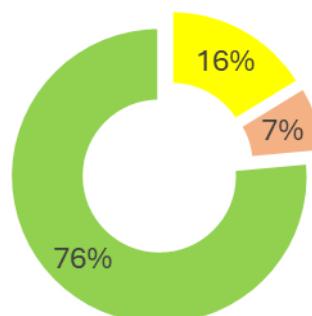
Le taux d'autoconsommation est de **78%** sur l'année 2024 avec un taux d'autonomie de **23%**.

Répartition production solaire



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Surplus injecté réseau

Provenance de la consommation



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Consommation réseau

Centrale hydroélectrique de Chavort

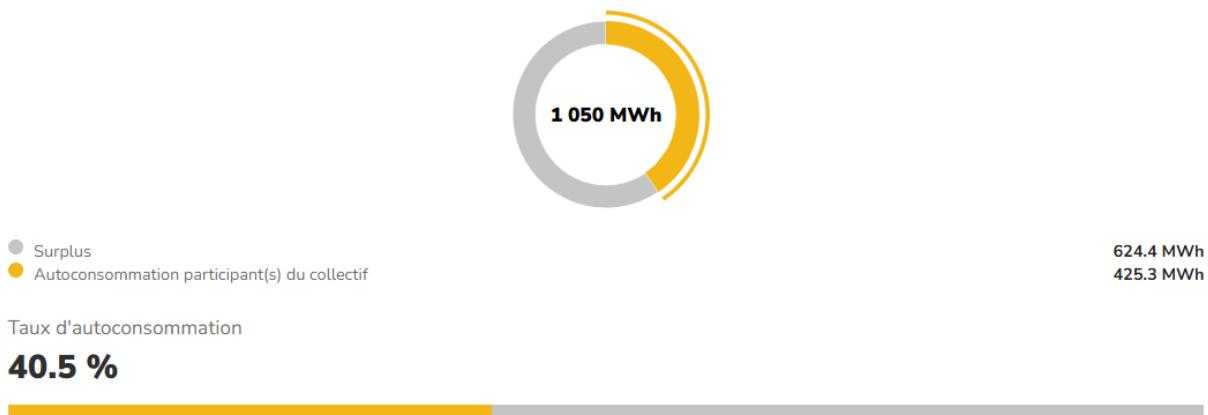
En juin 2024, la filiale SH DE CHAVORT, propriétaire de la centrale hydroélectrique de Chavort, a rejoint une opération d'AutoConsommation Collective (ACC) avec la communauté de communes « CŒUR DE SAVOIE » à Montmélian.

Initialement, l'opération mise en place en septembre 2023 par la communauté de communes rassemblait deux ombrières photovoltaïques avec une dizaine de sites communaux et intercommunaux.

Avec l'entrée de la centrale de Chavort (2 MW) en producteur, cette opération est devenue la plus puissante autoconsommation collective de France, et alimente 330 points de livraison dans un périmètre de 10 km.

Du 1^{er} juin au 31 décembre 2024, en prenant en compte un arrêt de la centrale pour travaux sur la période estivale de mi-juillet à fin octobre, la centrale de Chavort a fourni 425 MWh à l'ensemble des consommateurs de l'opération :

Production locale



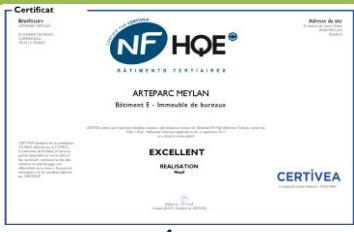
@Crédit Envinergy

6.2.2.3. Certification et labellisation des bâtiments

Soucieux de garantir à ses locataires et à ses clients des bâtiments d'un niveau de qualité élevé, le Groupe Artea mène systématiquement des opérations de certification ou de labellisation, dont les plus courantes sont :

- Certification HQE (Haute Qualité Environnementale)
- Label Effinergie+ (faible consommation énergétique, en moyenne de 50 kWh d'énergie primaire par m² et par an)
- Label BEPOS Effinergie 2013 (bâtiment à énergie positive)
- Label E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)
- BioDiversity (intégrer la biodiversité sur l'ensemble du bâti)

En 2024, le Groupe Artea a obtenu **6 diplômes (EFFINERGIE 2017, EFFINERGIE +, NF HQE) :**

Bâtiment	Label obtenu	Certification obtenue
ARTEPARC MEYLAN E 		 HQE Excellent 9 ☆ Conception & Réalisation
LESQUIN F 	BBC E2C1	 HQE Excellent 10 ☆ Conception & Réalisation
BACHASSON G 	BEPOS E3C1	 HQE Excellent 9 ☆ Conception & Réalisation
SEQUOIA 		 HQE Excellent Conception & Réalisation

En parallèle, de nombreuses autres labellisations (BEPOS EFFINERGIE, EFFINERGIE +, BIODIVERSITY) et certifications (HQE Excellent, HQE Très Bon) ont été lancées et sont en cours d'obtention.

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
ARTEPARC FUVEAU B 	 Niveau Excellent Conception	Demande HQE émise en avril 2021, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025. Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2021, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025.
ARTEPARC MEYLAN E 	 Niveau Excellent Conception	Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2021, Audit prévu en 2024. Obtention prévue pour 2025.
ARTEPARC MEYLAN C 	 Niveau Excellent Conception	Demande HQE émise en avril 2022, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025. Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2022, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025.
SEQUOIA 	 Niveau Excellent Conception	Demande EFFINERGIE 2017 émise en janvier 2023, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025.
TOULON 	 Bâtiments Durables Méditerranéens BDM niveau bronze	Demande BDM émise en mai 2022, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025. Demande EFFINERGIE 2017 émise en mars 2022, Audit prévu en 2025. Obtention prévue pour 2025.

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
BORDEAUX A 	 	Demande EFFINERGIE 2017 émise en 2023, Audit prévu en 2025 Obtention prévue pour 2025 Demande HQE B émise en 2023, Audit prévu en 2025 Obtention prévue pour 2025
BORDEAUX BC 	 	Demande EFFINERGIE 2017 émise en 2023, Audit prévu en 2025 Obtention prévue pour 2025. Demande HQE B émise en 2023, Audit prévu en 2025 Obtention prévue pour 2025
L'Usine Elévatoire 	 	Audit conception effectué et certificats conception reçus. Obtention prévue pour 2025.
Lyon Genas D 	 	Audit réalisation prévu pour la fin de chantier. Obtention prévue pour 2025.

6.2.2.4. *La mobilité électrique*

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Vésinet, le 12 décembre 2024



A member of the Edmond de Rothschild Private Equity partnership

Artea et TIIC signent un accord pour la réalisation d'une levée de fonds stratégique pour Dream Energy

ARTEA (Code ISIN : FR0012185536, Code Mnémo : ARTE) et TIIC, via son troisième fonds, annoncent la signature d'un accord pour la réalisation d'une levée de fonds au profit de Dream Energy dans le cadre d'une augmentation de capital.

Dream Energy se positionne comme un acteur global des énergies renouvelables, intégrant des activités de production d'hydroélectricité (petites centrales) et de photovoltaïque, la fourniture d'énergie verte, l'exploitation d'un réseau de superchargeurs pour la mobilité électrique, ainsi que le développement d'infrastructures énergétiques incluant des solutions de stockage.

À l'issue de cette opération, Artea SA conservera une participation majoritaire dans Dream Energy. Cette levée de fonds contribuera au déploiement d'un plan d'investissement ambitieux, de plus de 230 millions d'euros, visant à soutenir l'effort européen en faveur du développement durable. Ces investissements renforceront un portefeuille d'actifs respectant les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et consolideront l'écosystème intégré de Dream Energy, garantissant une offre unique pour ses clients.

Philippe Baudry, Président d'Artea SA et de Dream Energy, déclare : « Nous sommes ravis de ce partenariat stratégique avec TIIC, un investisseur de renom doté d'une solide expertise dans le domaine des infrastructures. Leur soutien, à la fois financier et managérial, représente un atout déterminant pour accélérer notre croissance en France et à l'international. Ce partenariat renforce notre ambition de développer des solutions intégrées et innovantes pour la transition énergétique. »

Hugo Espinheira Silveira, associé chez TIIC, ajoute : « Nous sommes fiers de soutenir Dream Energy et Artea dans ce projet d'envergure. Dream Energy incarne une vision forte et engagée de l'énergie et de la mobilité durable. Nous sommes impatients de collaborer avec les équipes dirigées par Philippe Baudry pour accompagner le développement de cette plateforme intégrée et participer à la construction d'un avenir plus vert. »

En complément de cette levée de fonds, Dream Energy bénéficiera du partenariat stratégique déjà établi avec la Banque des Territoires. Cette alliance avec TIIC marque une étape décisive pour renforcer la gouvernance, les capacités opérationnelles et le rayonnement international de Dream Energy.

La transaction devrait être finalisée au début de l'année 2025, sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires usuelles.

À propos de Dream Energy

Dream Energy est un acteur engagé des énergies renouvelables, offrant des solutions intégrées de production, de stockage, et de distribution d'énergie verte. Avec son réseau de superchargeurs et son portefeuille diversifié d'infrastructures énergétiques, Dream Energy s'engage activement dans la transition énergétique et le développement durable.



À propos de TIIC

TIIC est une société paneuropéenne d'investissement spécialisée dans les infrastructures, fondée en 2008, avec des bureaux à Lisbonne et à Paris. Focalisée sur la transition énergétique, elle est spécialisée dans les investissements en phase de développement (*greenfield*) et en phase de transition (*early-brownfield*) dans les infrastructures de mobilité, publiques et numériques. Membre de la plateforme d'investissement d'Edmond de Rothschild Private Equity, TIIC développe et promeut une approche opérationnelle et une gestion active de ses investissements.

A propos d'ARTEA

Pionnier de la transition énergétique, ARTEA a été fondé en 2001 avec l'objectif de proposer une vision de l'immobilier en rupture avec les usages de son époque. Aujourd'hui, le groupe propose un modèle intégré d'économie circulaire s'appuyant sur 3 piliers :

- l'énergie renouvelable (producteur et fournisseur) permettant à ses parcs de viser une autonomie énergétique. A terme, ARTEA prévoit d'alimenter l'ensemble de ses ARTEPARC en énergie renouvelable, produite en France. Un réseau de stations de super-chARGEUR est en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire français puis dès 2024 sur cinq pays d'Europe ;
- l'immobilier durable (conception, promotion, investissement et exploitation) pour développer des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, un concept immobilier innovant dit de 3^{ème} génération déployé dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...) ; et
- les services à valeur ajoutée et l'Hospitality reposant sur une offre globale en phase avec les nouveaux usages de notre époque avec ses propres concepts de coworking et de coliving (Coloft), d'hôtellerie Lifestyle (Storia), et de restauration (Amici et Beldi).

Depuis 23 ans, ARTEA structure ainsi son écosystème et accompagne ses clients avec des solutions bas carbone associées aux offres d'énergie renouvelable produite par le groupe. Son modèle de consommation décentralisé, fort de ses infrastructures intelligentes, locales et pilotées, lui permet de viser un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie « Double Zéro » : zéro carbone, zéro fossile.

Le groupe ARTEA est coté sur le compartiment C d'Euronext Paris, ARTEA (ARTE ; code ISIN FR0012185536).

Contacts :

ARTEA

Edouard de CHALAIN
Directeur administratif et financier
+33 1 30 71 12 62
edouard.dechalain@groupe-arta.fr

SEITOSEI.ACTIFIN

Communication financière
Alexandre COMMEROT
+33 1 56 88 11 18
alexandre.commerot@seitosei-actifin.fr

6.2.2.5. Production d'énergie renouvelable

Le Groupe Artea accorde une importance particulière au développement des énergies renouvelables. Notre parc constitué de centrales solaires et hydroélectriques permet de diversifier les approvisionnements et d'avoir une production d'énergies renouvelables répartie sur l'année.



Energie hydroélectrique :

Au cours de l'exercice 2024, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité hydraulique, tant en réhabilitation et rénovation de centrales en patrimoine qu'en étude de nouvelles opportunités d'acquisition de centrales.

Baccarat :

Les travaux de rénovation de la centrale de Baccarat ont été lancés dans le courant du dernier trimestre 2024. La centrale a été mise à l'arrêt en octobre.

Le projet de travaux consiste à rénover entièrement la centrale, de la première grille jusqu'au point de livraison, et de valoriser la production d'électricité via un contrat d'obligation d'achat H16.

Equipée de 2 nouvelles turbines Kaplan, la centrale devrait produire une fois les travaux terminés 2 900 MWh par an, soit une augmentation du productible de 23%.

La mise en service est prévue pour juin 2025.



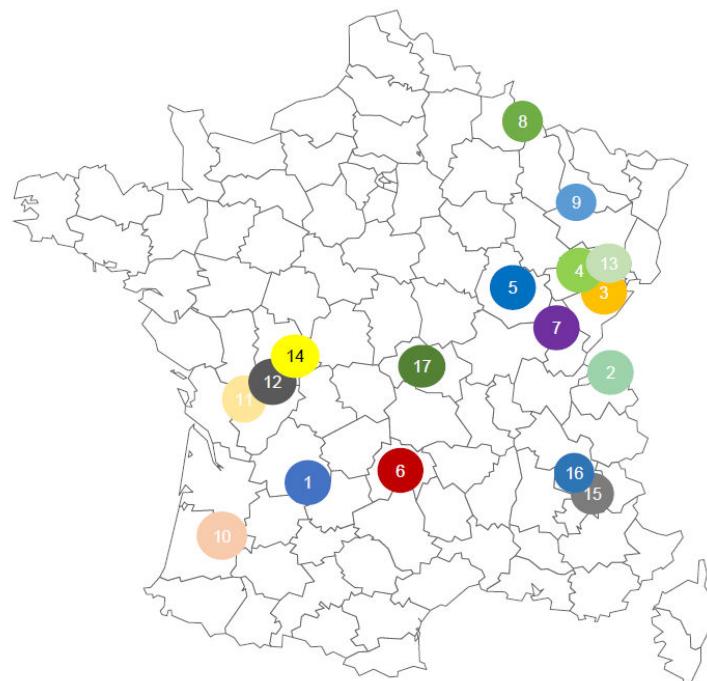
Photos de chantier : mise assec de la centrale, démontage des alternateurs et des turbines, grutage (novembre 2024)

Le patrimoine hydraulique du Groupe Artea compte **17 centrales** et s'élève à date à **12 MW** de puissance installée :

Caractéristiques du parc



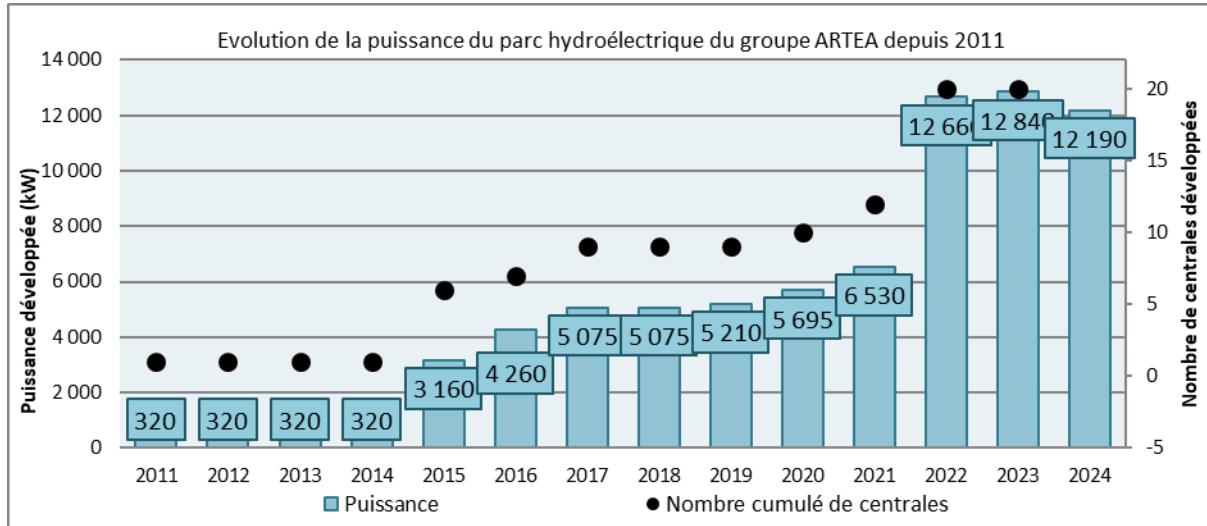
Localisation des centrales hydroélectriques



3 centrales ont été vendues en 2024 :

- Marvit,
- Moulin du Pont,
- Tancua.

Evolution de la puissance du parc hydraulique du Groupe Artea



En 2024, l'ensemble des centrales hydroélectriques du Groupe Artea ont produit 41 422 MWh contre 35 086 MWh l'année précédente, soit une augmentation de 18%, et en prenant en compte la cession de 3 unités de production, due à une hydrologie favorable.

Energie photovoltaïque :



Les réalisations de centrales solaires en toiture :

En 2024, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité photovoltaïque en développant de nouvelles centrales solaires en autoconsommation en toiture de bâtiments tertiaires en livrant notamment 8 centrales.

Rappel des définitions de l'autoconsommation et l'autoproduction :

$$\text{Taux d'autoconsommation (\%)} = \frac{\text{Production solaire consommée sur place}}{\text{Production solaire totale}}$$

$$\text{Taux d'autoproduction (\%)} = \frac{\text{Production solaire consommée sur place}}{\text{Consommation totale du bâtiment}}$$

Bachasson E

44.2 kWc – Autoconsommation avec revente de surplus.

Toulon La Loubière

110.3 kWc – Autoconsommation avec revente de surplus.

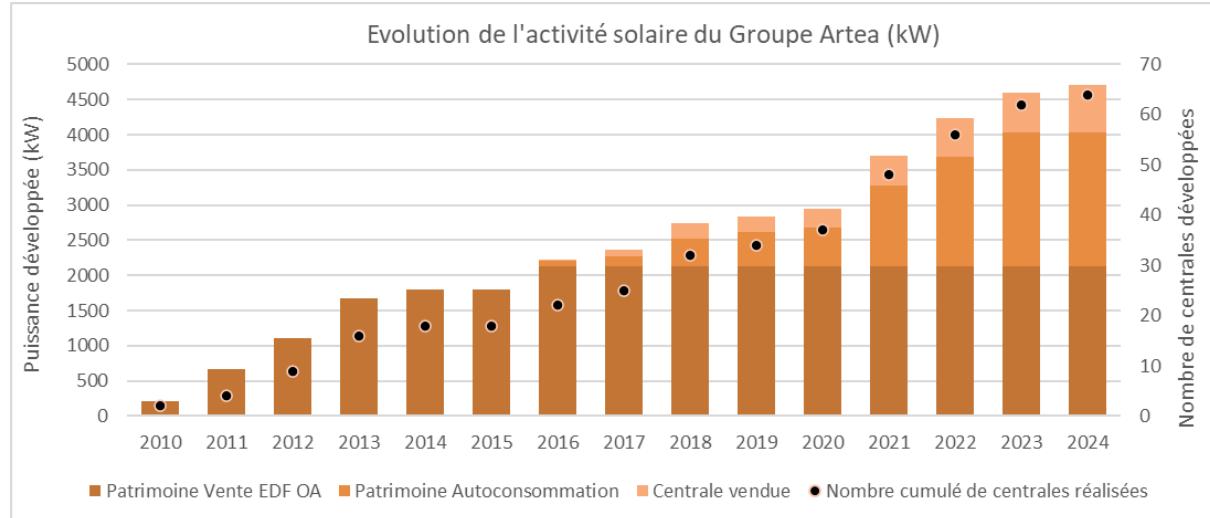


Le portefeuille photovoltaïque du groupe a augmenté de 14% en puissance grâce aux réalisations gardées en patrimoine de l'année 2024.

2 bâtiments équipés de centrales en autoconsommation individuelle ont été vendus en 2024 :

- Lesquin E,
- Campus D.

Evolution de la puissance du parc photovoltaïque du Groupe Artea



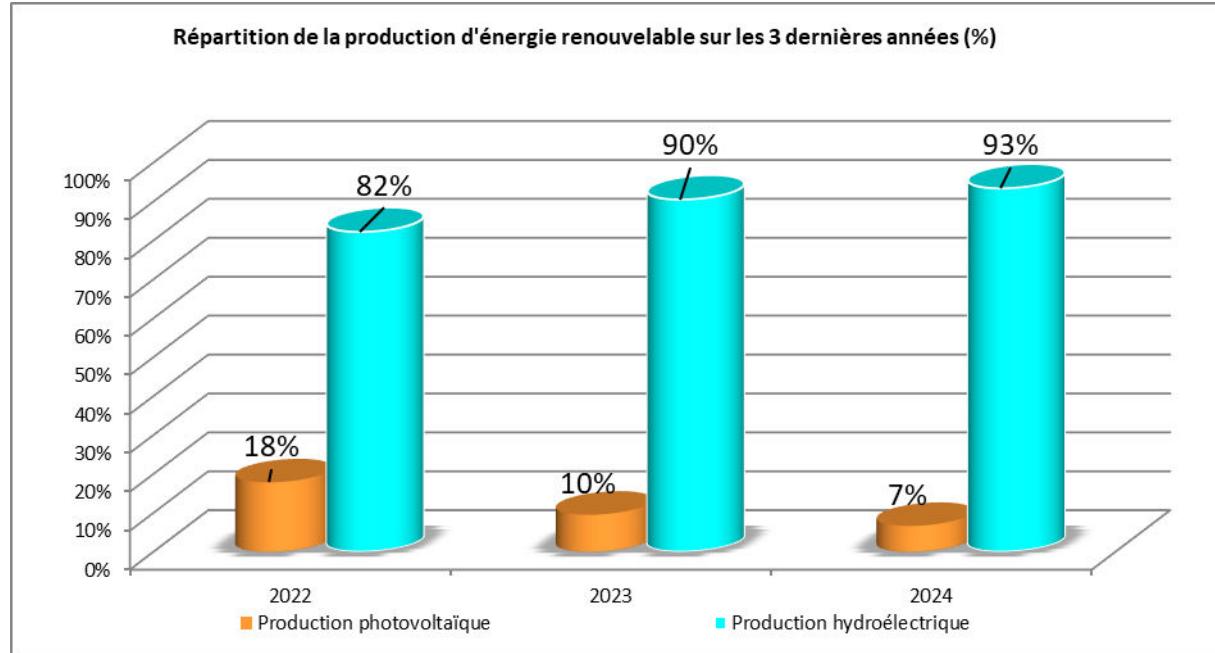
Le patrimoine du Groupe Artea s'élève à **4038.1 kWc** de puissance photovoltaïque installée.

L'ensemble des centrales photovoltaïques en production du Groupe Artea ont produit **2 939 MWh**.

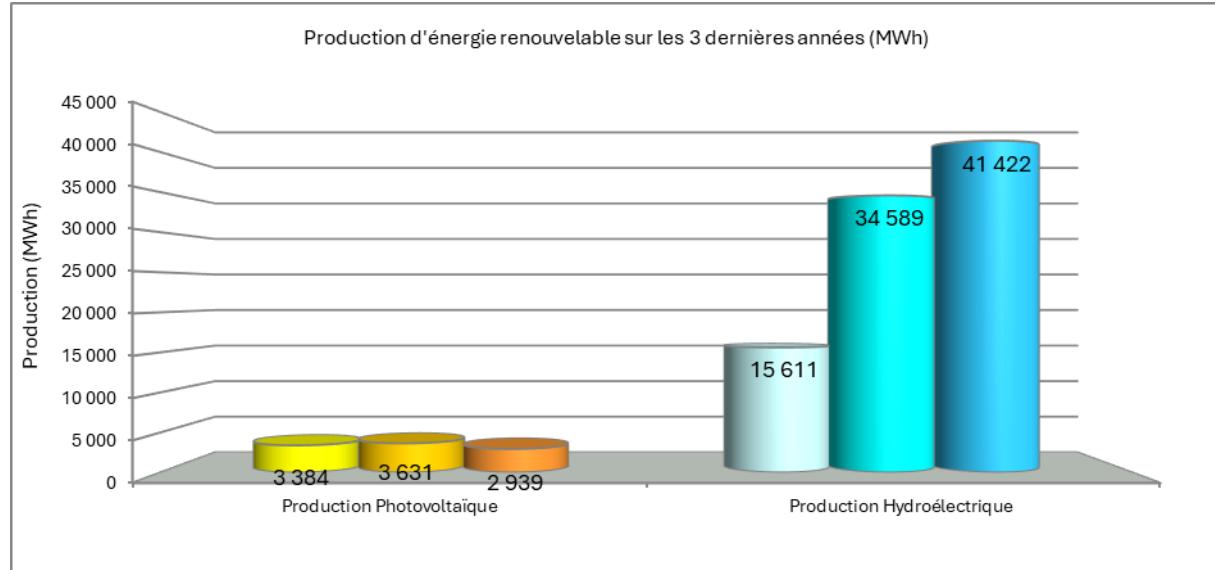
Comparaison des productions d'énergies renouvelables du Groupe Artea :

La majeure partie de la production d'énergie renouvelable du Groupe Artea provient de ses centrales hydrauliques.

Evolution et répartition de la production d'énergie renouvelable du Groupe Artea sur les 3 dernières années



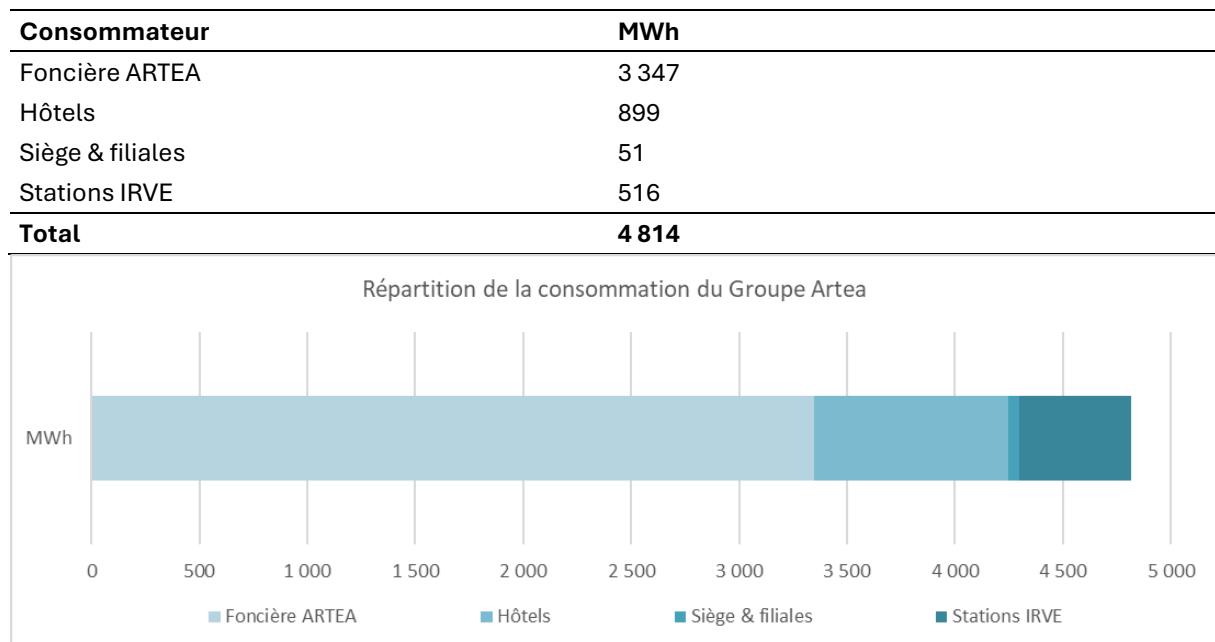
Evolution de la production d'énergie renouvelable sur les 3 dernières années



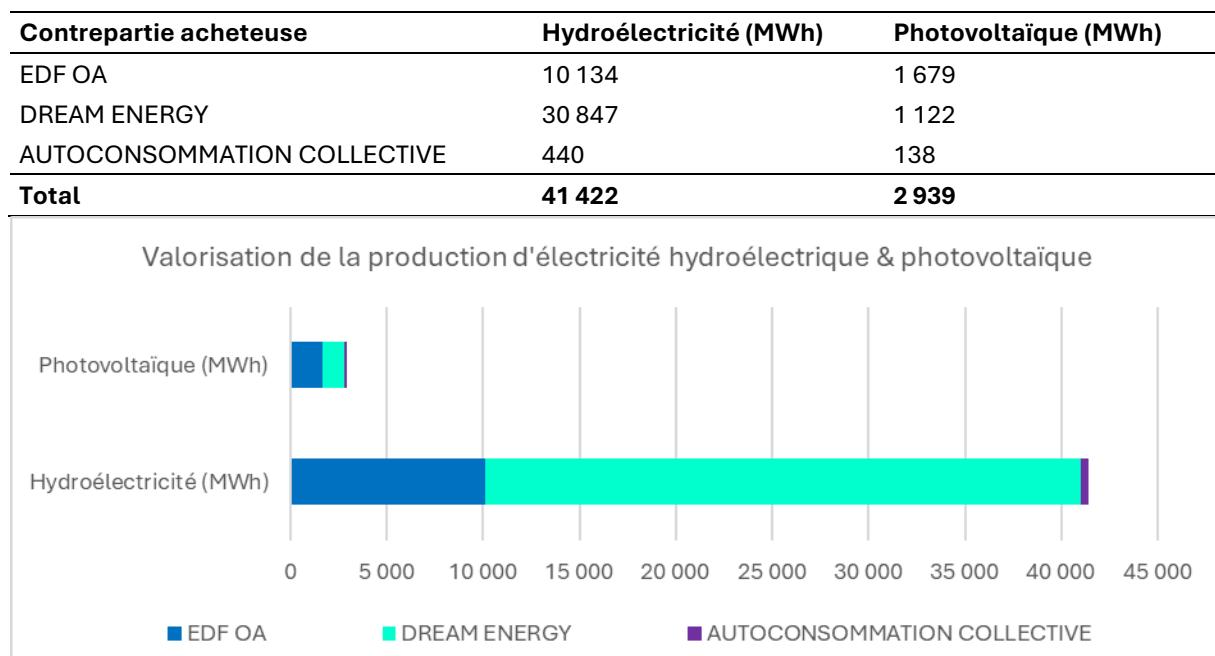
6.2.2.6. Empreinte carbone du patrimoine du groupe Artea

Consommation & Production du patrimoine Groupe ARTEA :

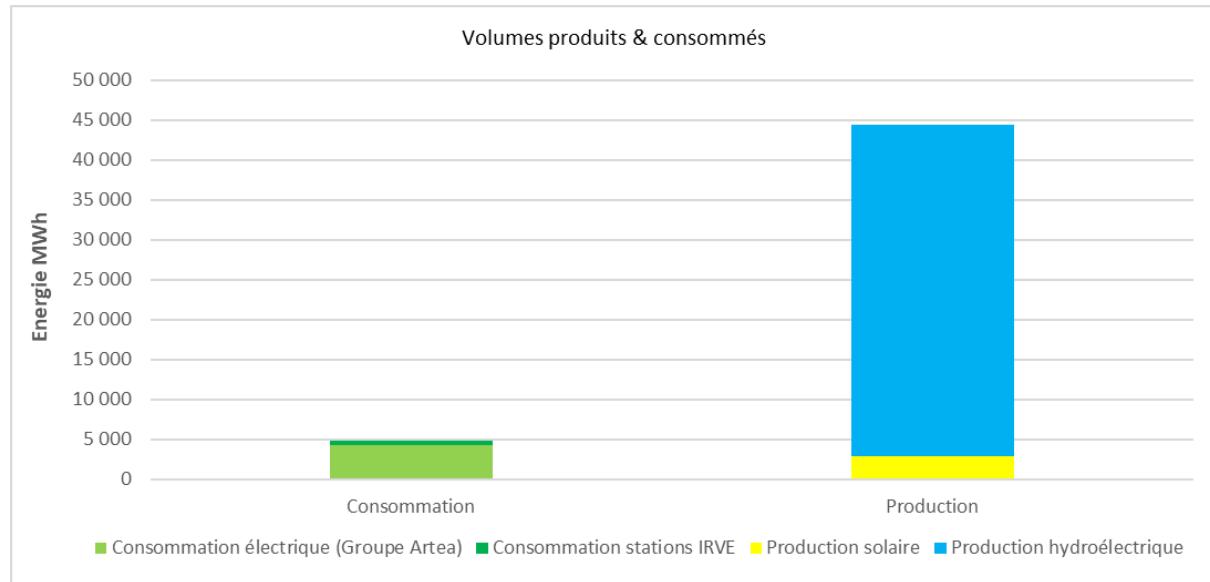
En 2024, l'ensemble du parc Artea (Foncière, siège social, agences, hôtels et stations de recharge IRVE DC) a consommé **4814 MWh** d'électricité.



En parallèle, le groupe a produit **44 361 MWh** d'énergie renouvelable.



La consommation d'électricité des bâtiments exploités par la foncière du Groupe Artea est faible comparée à la production d'énergie renouvelable du groupe qui est **9** fois plus importante.



L'activité globale du Groupe Artea (foncière et production d'énergie) est exportatrice d'électricité : le bilan énergétique du groupe est positif.

6.2.3. Scope 3 : pour les autres émissions indirectes

6.2.3.1. L'eau

Consommation d'eau du Groupe Artea :

Poste de consommation	Période	Consommation (m3)
Eau de ville	Octobre 2022 à octobre 2023	540
	Janvier 2024 à janvier 2025	587
Evolution		+ 8,7 %

Les consommations d'eau du siège d'ARTEA ont augmenté de +8.7% par rapport à l'année précédente.

6.2.3.2. L'achat de papier

Consommation totale de papier des locaux utilisés par les collaborateurs du Groupe Artea :

Papier Total	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
2023	274	753	79	10
2024	225	605	97	6,2
Evolution	- 17,9 %	- 19,6 %	+ 22,8 %	- 34,5 %

La quantité de papier consommée par l'ensemble du Groupe Artea a diminué de **-19.6%** par rapport à l'année précédente. Cette diminution fait suite à une politique du groupe (demande d'effort collectif pour diminuer la consommation de papier, passage à des ordinateurs portables, ...) mais également à des prises de conscience individuelle de l'impact de nos gestes quotidiens sur l'environnement.

6.2.3.3. Déplacement

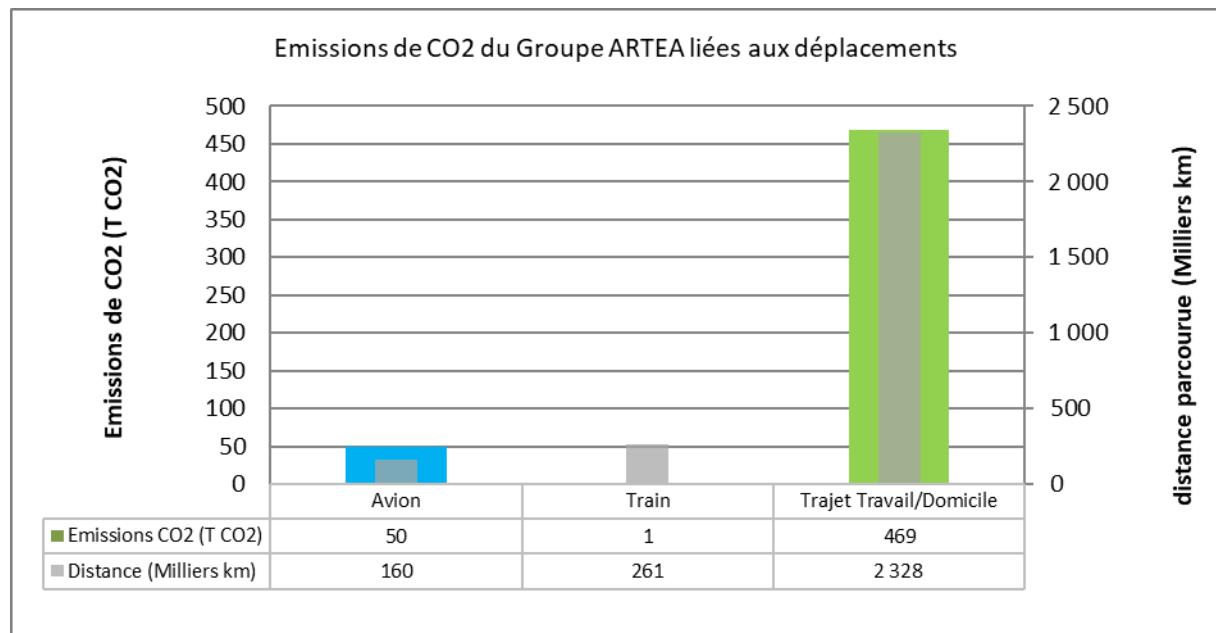
L'impact carbone des déplacements des collaborateurs du Groupe Artea a été calculé.

Sont comptabilisés :

- Les déplacements domicile / travail (sur la base de 260 jours de travail par an auxquels on retire 30 jours de CP) ;
- Les déplacements professionnels en train ;
- Les déplacements professionnels en avion ;

Les calculs sur la base des trajets réels 2024 n'ont pas été réalisés. Les émissions liées aux déplacements prises en compte ci-dessous sont estimées à partir des émissions de 2023, proratisées au nombre d'employés entre 2023 (79 employés considérés) et 2024 (97 employés considérés) par un coefficient de 1.23.

Mode de transport	Emissions CO2 (T CO2)	%	Distance (Milliers km)
Avion	50	9,6%	160
Train	1	0,2%	261
Trajet Travail/Domicile	469	90,2%	2 328
Total	520 T.CO2	100%	2 749 Milliers km

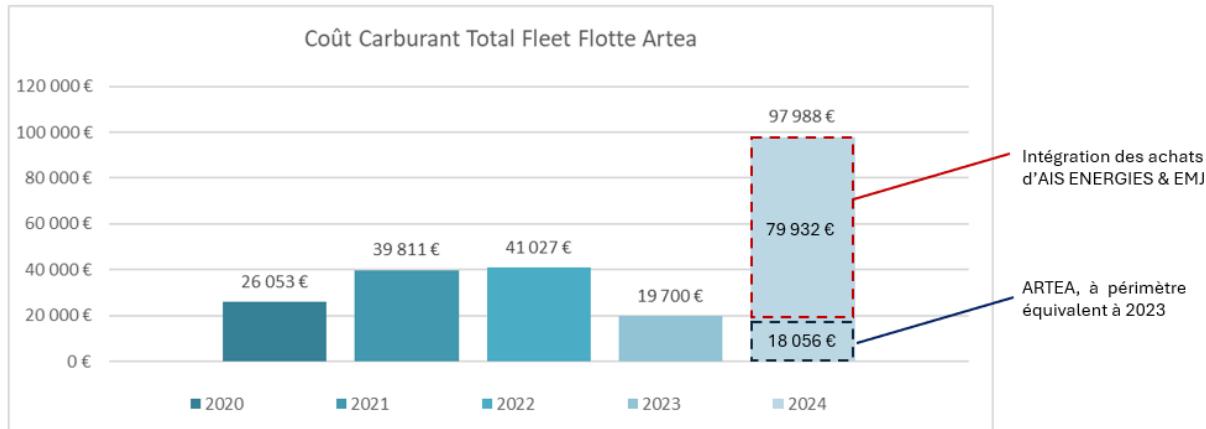


Répartitions des émissions de CO2 liées aux déplacements des collaborateurs du Groupe Artea



6.2.3.4. Consommation de carburant

L'intégration des filiales AIS ENERGIES et EMJ qui ont pour nature d'intervenir sur les chantiers et transporter les matériaux augmentent mécaniquement les volumes d'achats de carburant.

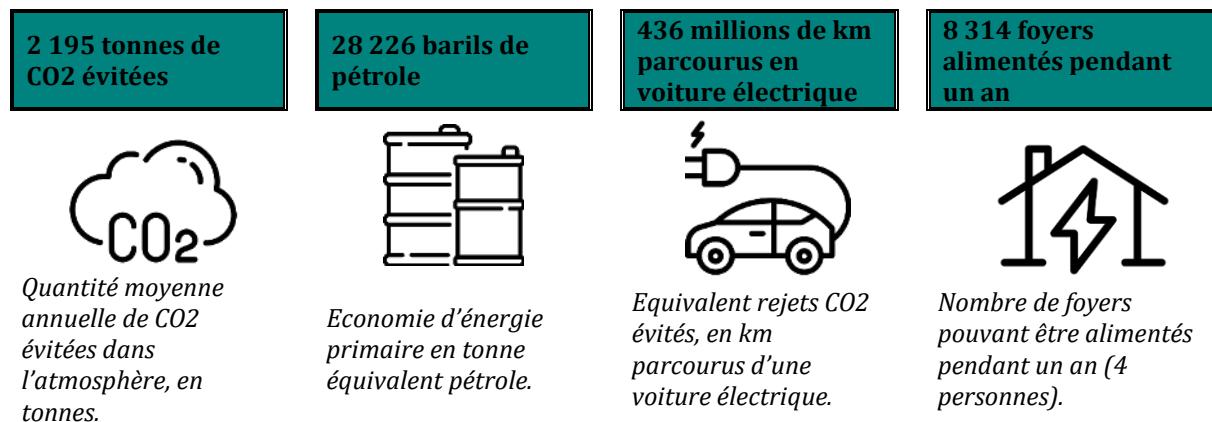


6.2.4. Scope 4 : Les CO₂ évités

6.2.4.1. Limitation de l'impact carbone

Impact environnemental de la production d'énergie renouvelable :

En produisant **41 422 MWh** d'énergie hydraulique et **2 939 MWh** d'énergie photovoltaïque, l'impact du Groupe Artea sur l'environnement est très positif, comme le montre les indicateurs suivants :



Fourniture d'électricité 100% renouvelable :

Depuis 2007, grâce à sa filiale d'ingénierie énergétique et environnementale Artesol, le Groupe Artea met en service et rénove des centrales de production d'énergies renouvelables.

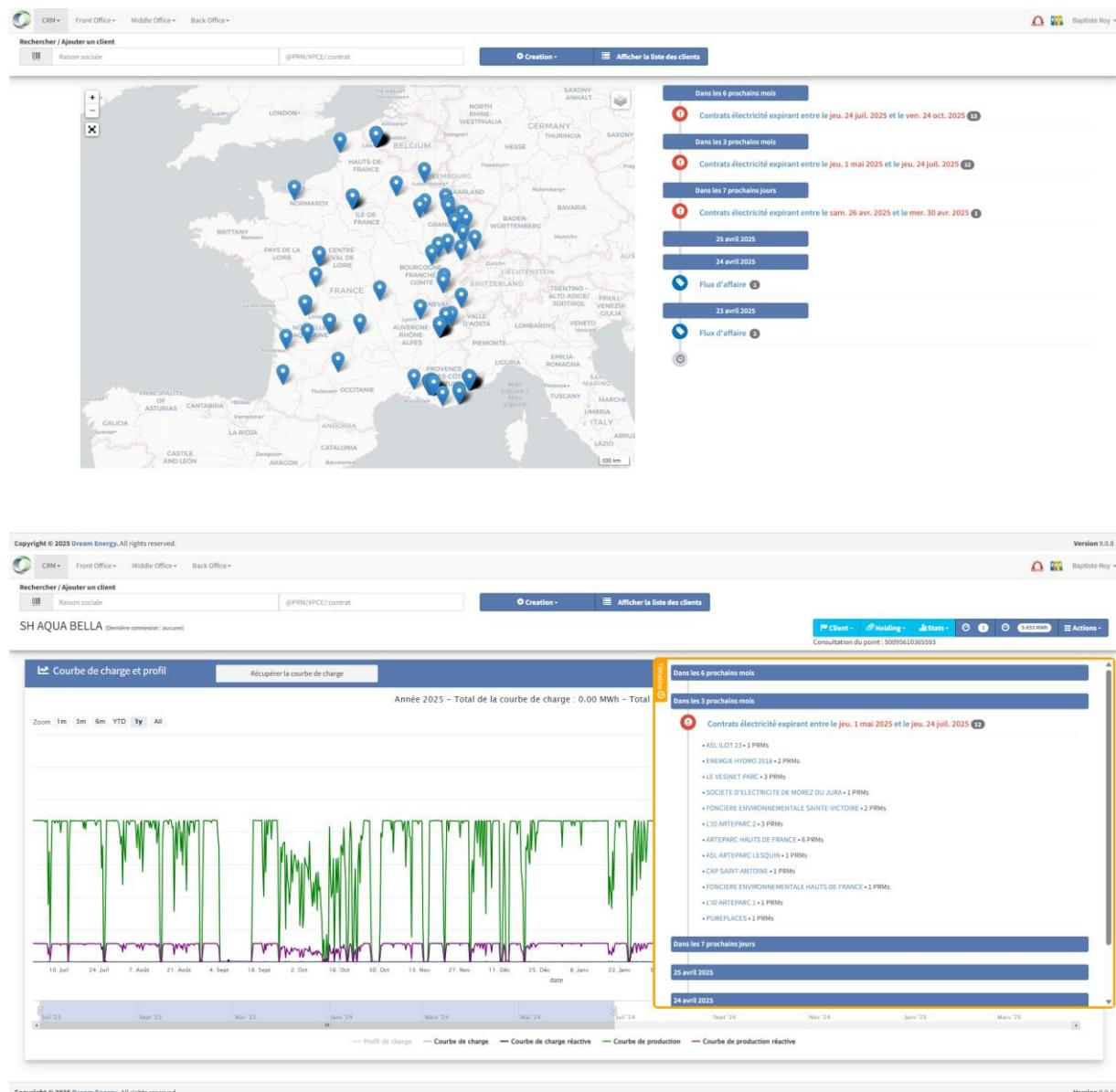
En 2016, Artea a créé Dream Energy une filiale de vente d'énergie garantie 100% renouvelable afin de proposer une électricité verte aux locataires des immeubles de la foncière et aux stations de bornes de recharge de véhicules électriques. Le modèle Dream Energy repose dans l'achat de la production centrales photovoltaïques et hydroélectriques du patrimoine ARTEA. Cette même énergie renouvelable est dans la suite vendue aux bâtiments de la foncière ARTEA et aux stations de recharges Dream Energy.

DREAM ENERGY comptabilise à fin 2024 une cinquante de clients et alimente plus de 120 points de livraison.

DREAM ENERGY a lancé une consultation de plusieurs éditeurs de logiciel de facturation & CRM et a retenu l'une d'entre-elle. Le déploiement et le paramétrage du logiciel a démarré dans le courant du dernier trimestre 2024 et la solution devrait être pleinement opérationnelle pour le milieu du premier semestre 2025.

Ce logiciel va permettre à DREAM ENERGY d'automatiser tous les aspects du métier de fournisseur d'électricité :

- La saisie du prospect/client dans la CRM,
- Le pricing et la génération de devis,
- La contractualisation avec le client,
- La génération automatique des factures,
- La mise à disposition d'une plateforme où le client peut suivre l'état de son contrat, consulter/télécharger ses factures, suivre ses consommations (soit en volumes mensuels, soit au pas de temps 10 minutes avec la collecte de la courbe de charge).



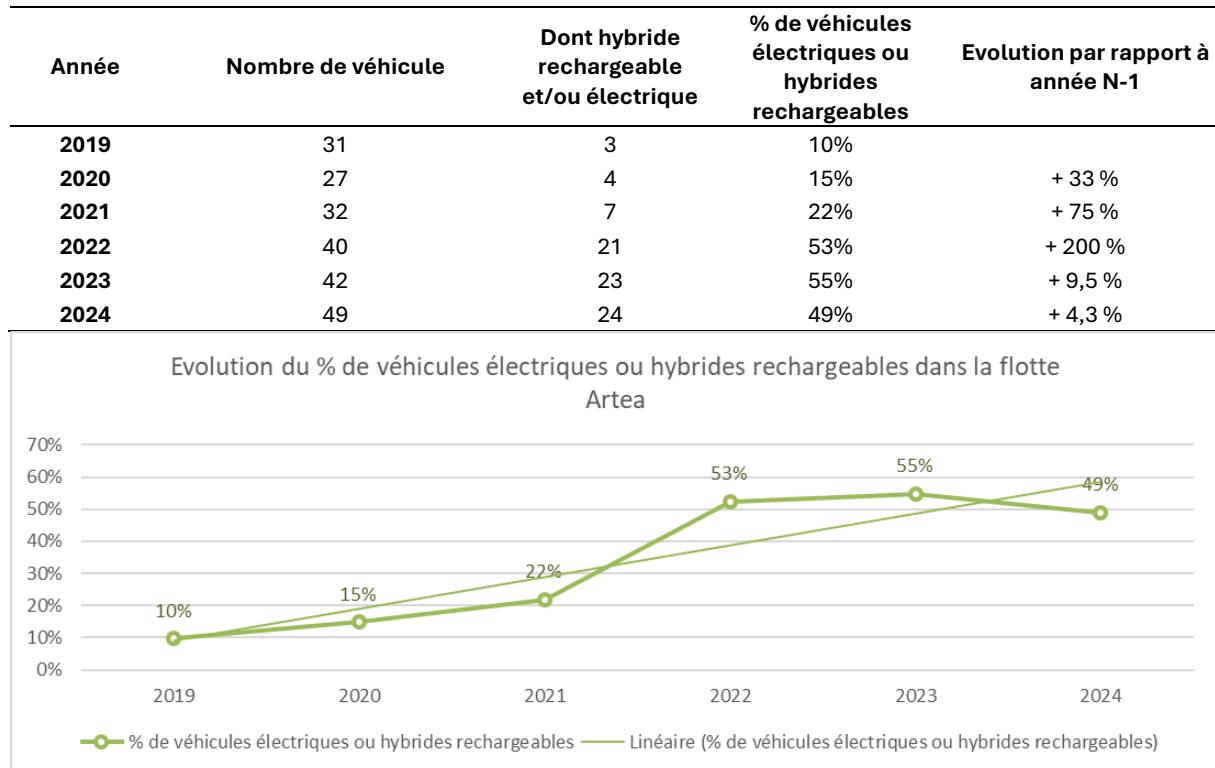
6.2.5. Pistes d'amélioration pour réduire nos émissions de CO₂

Les émissions de CO₂ du Groupe Artea ont été analysées sur les postes Electricité, Gaz et Déplacements.

Politique d'électrification du parc de véhicules

La flotte de véhicules professionnels d'Artea passe progressivement à l'hybride rechargeable et au 100% électrique.

La flotte de véhicules des sociétés filiales AIS ENERGIES et EMJ ont été intégrées en 2024.



6.2.6. Réponse aux enjeux sociétaux

Contribution au développement économique des territoires :

Démarche d'intégration :

Le Groupe Artea est soucieux de s'intégrer avec harmonie dans son environnement économique et social, pour cela à chaque projet un dialogue avec les décideurs locaux est établi afin de pouvoir répondre le plus efficacement aux attentes en matière d'emploi.

La construction de parc d'activités permet dynamiser des zones tout en apportant de nouveaux services aux habitants.

En effet ARTEA développe au sein de ses parcs tertiaires une offre de restauration, véhicules électriques, des salles de sport etc.

Pour ses centrales hydroélectriques, Artea fait appel à des gardiens locaux, source de création d'emplois. Par exemple, un agriculteur vivant sur la commune de Génis est localier des centrales de Marvit & Moulin du Pont.

Ces services permettent de créer de l'activité et des emplois supplémentaires et participent également au développement du tissu économique local.

Enfin, la charte de chantier à faibles nuisances engage les entreprises en charge des chantiers du groupe de respecter les riverains en limitant les nuisances.

Soutien de l'industrie française :

ARTEA développe une énergie française et renouvelable, ainsi que des bâtiments tertiaires de bureaux répondant à la taxonomie européenne dont les certifications & labélisation encouragent le soutien à l'industrie française.

Politique de sous-traitance :

Le Cahier des Charges Administratives Particulières (CCAP) signé par les entreprises missionnées pour les travaux de construction, comporte un article rappelant les obligations légales sur le travail régulier.

Extraits de l'Article 1.7 - l'entrepreneur et ses sous-traitants - qualifications et agréments - travail clandestin ou illégal :

« L'Entrepreneur a remis en outre au Maître d'Ouvrage, en application de la loi du 11 mars 1997, une attestation sur l'honneur faisant état de son intention ou non de faire appel, pour l'exécution du présent marché, à des salariés de nationalité étrangère et dans l'affirmative, certifiant que ces salariés sont ou seront autorisés à exercer une activité en France. »

« L'Entrepreneur est tenu de se faire justifier par ses sous-traitants éventuels qu'ils sont qualifiés pour les travaux dont l'exécution leur est confiée, qu'ils respectent les dispositions relatives à la lutte contre le travail clandestin (loi du 31.12.91 et décret du 11.06.92 visés ci-dessus), qu'ils ont eux-mêmes souscrit (sauf police unique chantier) des polices d'assurance du même type que celles qui sont imposées à l'article 1.9 ci-après et qu'ils maintiennent ces polices en état de validité. »

« L'Entrepreneur s'interdit de laisser pratiquer la sous-traitance en "cascade" et s'oblige en conséquence à prendre toutes précautions et effectuer toutes vérifications nécessaires. À cet effet, l'Entrepreneur interdira à ses sous-traitants de sous-traiter. »

Loyauté des pratiques :

Le Groupe Artea se prémunie de toute forme de corruption en intégrant plusieurs systèmes de contrôle :

- La validation par un comité d'engagement (pour la promesse puis pour l'acte) de tous les projets à l'acquisition ou à la cession permet de figer les éléments financiers.
- La tenue systématique d'appels d'offre pour les marchés de travaux.
- Chaque transaction est réalisée avec la présence d'un notaire qui permet de s'assurer de l'origine des fonds.

La relation de longue durée d'ARTEA avec les organismes prêteurs reconnus témoignent de leur confiance quant aux bonnes pratiques du groupe. La caisse des dépôts et la BPI sont des partenaires privilégiés d'ARTEA pour le financement de son développement.

Risques liés au changement climatique :

Les bâtiments détenus par le Groupe Artea ont été conçus par le groupe Artea afin d'être capable de faire face aux principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs).

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. 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.

Les dernières années, et notamment 2020 et 2023, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

Si on en croit les études réalisées à l'échelle du siècle passé, les capacités de production d'énergie à partir des centrales hydroélectriques ne devraient pas être impactées sur le long terme sans exclure la volatilité pouvant exister entre deux années.

6.2.7. Méthodologie du reporting du RSE

6.2.7.1. Démarche et indicateurs du reporting RSE

La démarche de reporting RSE du Groupe Artea se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R225-105-2 du code du commerce.

Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux mentionnés dans le rapport RSE 2024 ont été repris suivant les mentions des années précédentes, afin d'assurer une lecture claire ainsi qu'une base de suivi et de comparaison pertinente.

Les données sociales sont issues des systèmes de centralisation des informations du service des ressources humaines du Groupe Artea.

Indicateurs environnementaux :

Pour l'exercice 2024, les indicateurs environnementaux internes ont été collectés annuellement, en collaboration avec les services comptables, par les responsables développement durable et énergie du Groupe Artea, centralisé puis restitués dans un tableau général.

L'analyse bilan carbone répond à la norme ISO 14064. Conformément aux principes généraux de l'analyse bilan carbone, une étude des facteurs d'émission a été menée.

Les facteurs d'émissions ont été déterminés conformément au référentiel de calcul de l'ADEME.

Indicateurs sociétaux :

Les indicateurs sociétaux sont essentiellement des indicateurs métiers.

6.2.7.2. Organisation du reporting

Un groupe de travail réunissant l'ensemble des membres du service développement durable du groupe s'est tenu en 2024, ainsi que différents points d'avancements hebdomadaires. Ces réunions ont permis de statuer sur les évolutions du référentiel, de la structure et des indicateurs.

Les actions menées en collaborations avec l'ensemble des parties prenantes ont permis de réunir les données nécessaires grâce à :

- Organisation de sessions téléphoniques réunissant l'ensemble des collaborateurs développement durable, visant à accompagner et répondre aux interrogations sur la collecte des données bilan carbone
- Enquête sur les usages et modes de transport auprès de l'ensemble des collaborateurs du siège

- Sensibilisation du service comptable à la démarche RSE et collecte des informations liées aux consommations et usages.

6.2.7.3. *Exclusions*

Compte tenu des activités du Groupe Artea, certaines thématiques relatives au décret du 24 avril 2012 n'ont pas été jugées pertinentes, et ne feront pas l'objet d'un rapport annuel :

Pollution et gestion des déchets :

- Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement
 - La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;

Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :

- Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations ;
 - Les actions de partenariat ou de mécénat.

6.2.7.4. Période du reporting

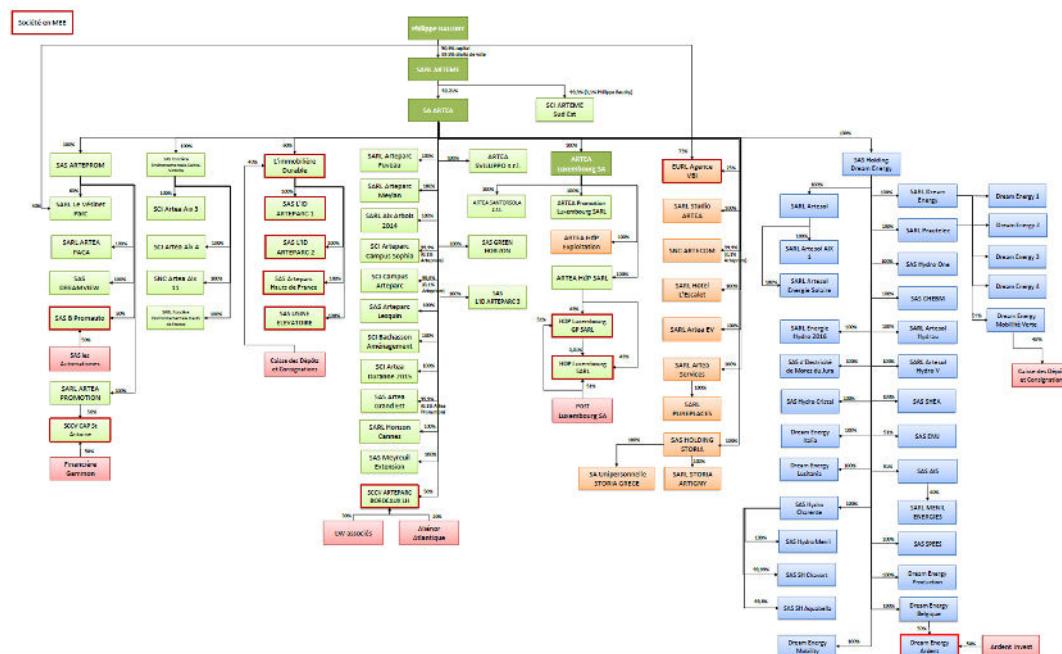
Les données publiées couvrent la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, lorsque certaines données sont disponibles par le biais de facture, une période d'un an autre peut être utilisée.

Par exemple pour l'année 2024, les consommations d'eau du siège d'Artea sont calculées sur une période d'octobre 2023 à octobre 2024.

Les données manquantes ont été déterminées par extrapolation des résultats existants. Les estimations sont signalées en commentaires en complément des informations reportées et validées par le Groupe Artea.

6.2.7.5. Périmètre du reporting retenu

Le périmètre de reporting des indicateurs sociaux concerne les entités du Groupe Artea :



Pour calculer au plus juste l'impact environnemental réel des activités du groupe, les 3 scopes de catégories d'émissions de gaz à effet de serre doivent être pris en compte (voir tableau ci-dessous).

Les informations environnementales décrites dans ce rapport prennent en compte l'ensemble des émissions directes (scopes 1 et 2) et certains facteurs d'émissions indirectes (scope 3).

Compte tenu des capacités limitées en ressources humaines de notre PME, il est difficile d'évaluer l'ensemble des émissions indirectes de nos activités, notamment celles liées à la promotion immobilière. Nous n'avons pas les moyens techniques et humains de calculer l'ensemble des émissions indirectes liées au transport et à la fabrication des matériaux utilisés pour la construction de nos bâtiments. Conscient de ces limites, le Groupe Artea mettra progressivement en œuvre des moyens pour obtenir de plus amples informations sur les émissions indirectes de ses activités.

Catégories d'émissions	n°	Postes
SCOPE 1 / Emissions directes de GES	1	Emissions directes des sources fixes de combustion
	2	Emissions directes des sources mobiles à moteur thermique
	3	Emissions directes des procédés hors énergie
	4	Emissions directes fugitives
	5	Emissions issues de la biomasse (sols et forêts)
SCOPE 2 / Emissions indirectes associées à l'énergie	6	Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité
	7	Emissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid
SCOPE 3 / Autres émissions indirectes de GES	8	Emissions liées à l'énergie non incluse dans les catégories "émissions directes de GES" et "émissions de GES à énergie indirectes"
	9	Achats de produits et de services
	10	Immobilisation des biens
	11	Déchets
	12	Transport de marchandise amont
	13	Déplacements professionnels
	14	Actifs en leasing amont
	15	Investissements
	16	Transport des visiteurs et des clients
	17	Transport des marchandises aval
	18	Utilisation des produits vendus
	19	Fin des produits vendus
	20	Franchise aval
	21	Leasing aval
	22	Déplacement domicile travail
	23	Autres émissions indirectes

6.2.8. Informations sur les indicateurs utilisés

Indicateur	Description	Périmètre
Consommation d'électricité	Le relevé des consommations d'électricité sont issues des factures EDF et DREAM ENERGY entre le 1 ^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024	Siège Artea + Foncière Artea + Hôtels
Consommation d'eau	Les consommations d'eau du siège sont issues des factures du réseau de distribution urbain de janvier 2024 à janvier 2025.	Siège du Groupe Artea
Consommation de gaz	Consommation de gaz pour le chauffage du siège issue du réseau urbain de distribution entre janvier 2024 et janvier 2025. Les données sont issues des factures du fournisseur de gaz naturel.	Siège du Groupe Artea + hôtel Artigny + Filiales AIS ENERGIES & EMJ

Surfaces du siège Artea	Calcul des surfaces chauffées selon les plans de la demeure et de l'avancement des rénovations.	Siège du Groupe Artea + Ecuries
Consommation de papier	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 ^{er} Janvier 2024 au 31 décembre 2024. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de document.	Siège Artea + 3 agences du Groupe Artea
Production d'énergies renouvelables	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, par les relevés de production ENEDIS.	Activité du Groupe Artea
Emissions de CO2 Rejetées liées à l'électricité	Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'électricité sont calculées à partir du facteur d'émission « Electricité 2023 – mix moyen – France continentale » publié par l'ADEME en 2023, de 58 gCO2/kWh.  http://www.bilans-ges.ademe.fr/	Activité du Groupe Artea
	Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en voiture des collaborateurs sont calculées à partir des facteurs d'émissions suivants publiés par l'ADEME. Voiture Essence (0.259 kgCO2/km) Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation essence  France continentale ADEME Voir la documentation  Afficher détails Voiture Diesel (0.251 kgCO2/km) Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation gazole  France continentale ADEME Voir la documentation  Afficher détails Voiture moyenne (Essence ou Diesel) (0.253 kgCO2/km) Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation moyenne  France continentale ADEME Voir la documentation  Afficher détails Scooter/Moto (0.156 kgCO2/km) Motocycles < 125 cm ³ - cylindrée inf. à 125 cm ³  France continentale ADEME Voir documentations archivées  Afficher détails Scooter électrique (0.0571 kgCO2/km) Electricité - 2018 - mix moyen - consommation  France continentale ADEME Voir la documentation  Afficher détails Transport en commun (métro/RER/tramway) (0.0057 kgCO2/km)	Activité du Groupe Artea

RER	 France continentale, Paris ADEME	5.70E-3 kgCO _{2e} /passager.km	Voir la documentation  Afficher détails
	 France continentale, Paris ADEME	5.70E-3 kgCO _{2e} /passager.km	Voir la documentation  Afficher détails
	 France continentale, Paris ADEME	6.00E-3 kgCO _{2e} /passager.km	Voir la documentation  Afficher détails
http://www.bilans-ges.ademe.fr/			
Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'utilisation du gaz sont calculées à partir du facteur d'émission « Gaz naturel » publié par l'ADEME.			
Emissions de CO₂ rejetées liées au gaz	Gaz naturel	2.53 kgCO _{2e} /m ³ (n)	Siège du Groupe Artea + Hôtel Artigny + Filiales AIS ENERGIES & EMJ
	 France continentale, Type H, France continentale sauf nord ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	
En France, il existe deux catégories pour le gaz : le type B ou le type H. Le facteur d'émission « Type H » a été retenu car seuls les départements du Nord, du Pas-de-Calais, de l'Aisne, de la Somme et de l'Oise sont alimentés par du gaz de type B en provenance des Pays-Bas.			
http://www.bilans-ges.ademe.fr/			
Emissions de CO₂ Rejetées liées aux déplacements en train	Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en train des collaborateurs sont calculées à partir du facteur d'émission « TGV – France continentale » publié par l'ADEME.		Activité du Groupe Artea
	TGV, Train Grande Vitesse	3.69E-3 kgCO _{2e} /passager.km	
Emissions de CO₂ Rejetées liées aux déplacements en avion	 France continentale ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	
	http://www.bilans-ges.ademe.fr/		
	Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en avion des collaborateurs sont calculées à partir des facteurs d'émissions suivants publiés par l'ADEME.		
Vol sur le territoire français (0.314 kg/CO₂/paassager.km) :			
Emissions de CO₂ Rejetées liées aux déplacements en avion	Avion (voyageurs) - 100-180 sièges, trajet de 0-1000 km	0.314 kgCO _{2e} /passager.km	Activité du Groupe Artea
	 Monde ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	
Vol vers l'étranger (0.23 kg/CO₂/paassager.km) :			
	Avion (voyageurs) - 180-250 sièges, trajet de 3000-4000 km	0.23 kgCO _{2e} /passager.km	
	 Monde ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	
http://www.bilans-ges.ademe.fr/			

	<p>Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées à partir des facteurs d'émissions de chaque type d'énergie. Les facteurs d'émissions sont issus de la base carbone ADEME.</p> <p>Energie hydraulique (0.006 kgCO2/kWh) :</p> <table> <tbody> <tr> <td>Electricité - hydraulique - production</td><td>6.00E-3 kgCO₂e/kWh</td></tr> <tr> <td> France continentale ADEME</td><td>Voir la documentation  Afficher détails</td></tr> </tbody> </table> <p>(0.0439 kgCO2/kWh) :</p> <table> <tbody> <tr> <td>Électricité - photovoltaïque - Fabrication Chine (Par défaut utilisé en France)</td><td>0.0439 kgCO₂e/kWh</td></tr> <tr> <td> France continentale ADEME</td><td>Voir la documentation  Afficher détails</td></tr> </tbody> </table> <p>http://www.bilans-ges.ademe.fr/</p>	Electricité - hydraulique - production	6.00E-3 kgCO ₂ e/kWh	 France continentale ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	Électricité - photovoltaïque - Fabrication Chine (Par défaut utilisé en France)	0.0439 kgCO ₂ e/kWh	 France continentale ADEME	Voir la documentation  Afficher détails	
Electricité - hydraulique - production	6.00E-3 kgCO ₂ e/kWh									
 France continentale ADEME	Voir la documentation  Afficher détails									
Électricité - photovoltaïque - Fabrication Chine (Par défaut utilisé en France)	0.0439 kgCO ₂ e/kWh									
 France continentale ADEME	Voir la documentation  Afficher détails									
Emissions de CO2 évitées par la consommation d'électricité du mix énergétique DREAM ENERGY par les stations de superchargeurs DREAM ENERGY	<p>Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées en prenant les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les MWh consommés aux stations DREAM ENERGY remplacent des litres d'essence consommés ; - 1 litre d'essence est équivalent à 11.6 kWh thermique ; - Le rendement d'un moteur thermique est de 35% ; - La combustion d'1 litre d'essence dégage 2.3 kgCO₂/l. - Le mix moyen énergétique de DREAM ENERGY, composé à 82% d'hydroélectricité, 12% d'ARENH et 5% de solaire, est de 7 gCO₂/kWh 	Activité du Groupe Artea								
Tonnes de pétrole	L'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen équivaut à 11.6 MWh.	Activité du Groupe Artea								
Consommation d'un véhicule électrique	Un véhicule électrique de type Zoé consomme 10.17 kWh pour 100km en condition NEDC. Source constructeur Renault.	Activité du Groupe Artea								
Consommation d'un foyer français	1 foyer français moyen consomme l'équivalent de 5.3 MWh /an http://www.planetoscope.com/nucleaire/3-consommation-moyenne-electrique-d-une-famille-francaise-en-kwh-.html	Activité du Groupe Artea								

7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

7.1 Informations à caractère juridique

Dénomination sociale : ARTEA

Siège social : 55 avenue Marceau 75116 Paris

Téléphone : 01 30 71 12 62

Forme juridique : Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Date de constitution de la Société : 24 décembre 1991

Date d'expiration de la Société : 30 décembre 2090

Objet social (article 3 des statuts) :

La Société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

A cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;

Et généralement toutes opérations financières immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés : 384 098 364 RCS Paris - Code NAF : 6832A

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation : les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C.

Codes Isin : - Actions

FR0012185536 (ARTE)

7.2 Informations sur le capital et l'actionnariat

Modifications du capital (articles 9 et 10 des statuts)

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce.

En représentation des augmentations du capital, il peut être créé des actions de priorité jouissant d'avantages par rapport à toutes autres actions, sous réserve des dispositions du Code de Commerce réglementant le droit de vote.

En cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Dans le silence de la convention des parties, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire d'actions s'exercent conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Le capital peut être amorti par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Libération des actions (article 11 des statuts)

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition du Code de Commerce particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans décomptés conformément à la loi, sur appels du conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt ou premier dividende. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidiairement tenus de la libération du montant desdites actions ; toutefois, le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur. La Société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par le Code de Commerce.

Identification des actionnaires (articles 12 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire.

Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société est autorisée à demander à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des valeurs mobilières, les renseignements prévus par le Code de Commerce relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

Droits attachés aux actions (articles 13, 14 et 15 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

Elles sont inscrites en compte et se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon les modalités fixées par le Code de Commerce.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions légales impératives, il sera fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que toutes les actions de même catégorie alors existantes reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le **fonds** de

réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

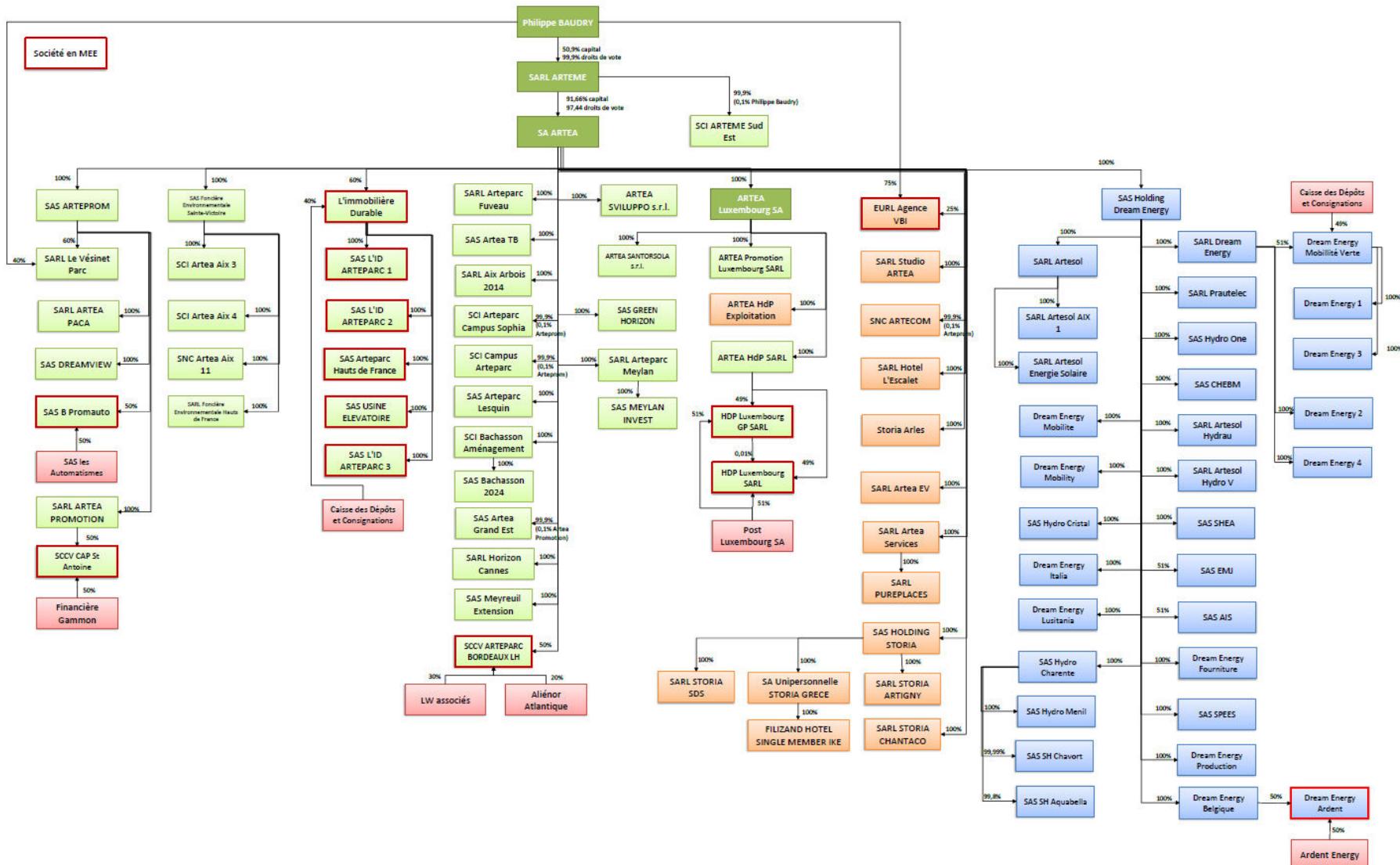
L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

Capital social au 31 décembre 2024

Le capital social est fixé à la somme de 42 491 092 euros. Il est divisé en 4 998 952 actions de 8,5 euros chacune de valeur nominale.

7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2024



7.4 Contrats importants

Il a été conclu deux Pactes d'associés avec la Caisse des Dépôts et Consignations : l'un portant sur la foncière *IMMOBILIERE DURABLE* et l'autre sur le partenariat d'investissement dans des stations de bornes de recharge rapide sur véhicules électriques *DREAM ENERGY MOBILITE VERTE*.

Cinq emprunts obligataires ont été signés par le groupe :

- 28,7 M€ par Artea en 2021 avec une échéance en mars 2026,
- 1,2 M€ par Artea en 2023 avec une échéance en octobre 2027,
- 10 M€ par Holding Dream Energy en 2023 avec une échéance en juin 2027.
- 4 M€ par Artea en 2024 avec une échéance au 1^{er} trimestre 2029
- 4,5 M€ par Artepom en 2024 avec une échéance au 1^{er} semestre 2026

7.5 Recherche et développement, brevets et licences

Un brevet d'invention a été délivré à la société ARTESOL, filiale de la société ARTEA, en date du 11 décembre 2015. Ce brevet d'invention a trait à un procédé et à un dispositif de climatisation solaire.

Un deuxième brevet concernant les smart Grid a été déposé en décembre 2021.

7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Néant.

7.7 Personnes responsables du document.

7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

GRANT THORNTON

Représentée par Laurent BOUBY
29 rue du Pont
92200 NEUILLY SUR SEINE

GRANT THORNTON a été nommé par l'assemblée générale du 22 juin 2022 en remplacement de la société DELOITTE & ASSOCIES démissionnaire pour la durée restante à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

YUMA AUDIT

Représentée par Laurent HALFON
5, rue Catulle Mendes
75017 Paris

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur

les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Daniel CHRIQUI

Suppléant de YUMA AUDIT
5, rue Plumet
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

7.7.2 Honoraire des contrôleurs légaux des 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

7.7.3 Responsable du Rapport Financier Annuel

Philippe BAUDRY, Directeur Général d'ARTEA

Attestation de la personne responsable du rapport Financier Annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 16 mai 2025

Philippe BAUDRY

8 . ANNEXES

Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 JUIN 2025 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D'ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- 1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2024 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;
- 2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2024, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant ;
- 3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2024 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant ;
- 4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2024, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;
- 5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2024 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Néant

Le Conseil d'administration

Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des Indications / Périodes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	42 491 092	42 236 092	29 813 712	29 813 712	29 813 712
b) Nombre d'actions émises	4 998 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	5 248 135	5 374 839	5 282 639	5 899 479	7 806 264
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	5 282 745	5 884 387	6 274 219	12 251 389	2 092 928
c) Impôt sur les bénéfices	-2 167 524	- 1 767 594	- 539 676	736 239	502 477
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	3 115 221	4 116 793	5 734 543	12 987 628	1 806 405
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	2 661 428	3 525 090	5 362 501	13 286 170	1 590 451
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	0	0	0	0	0
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0,30	0,30	0,30
a) Nombre de salariés	9	12	13	10	10
b) Montant de la masse salariale	872 343	792 917	1 201 301	957 268	981 356
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	353 227	326 849	530 163	430 186	412 666

Annexe 8.4– Rapport Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Ce rapport, joint au rapport de gestion mentionné à l'article L.22-10-34 du Code de commerce, a été approuvé par le Conseil d'administration réuni en séance du 30 avril 2025.

Il est précisé que la Société a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise Middlenext édité en septembre 2016.

1. LA COMPOSITION, LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1 La composition du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration d'ARTEA se compose de 9 membres, Madame Catherine COUSINARD ayant démissionné de son mandat d'administrateur par lettre du 11 décembre 2024 :

- Philippe BAUDRY, Président du Conseil d'administration-Directeur Général et actionnaire majoritaire indirect d'ARTEA,
- François ROULET, Directeur du Développement environnemental d'ARTEA,
- Sophie LACOUTURE- ROUX,
- Michèle MENART,
- Edouard de CHALAIN, Directeur Administratif et Financier d'ARTEA,
- Yves NOBLET,
- Catherine LEFEVRE,
- Hervé MOUNIER,
- Johann ANTONACCI, Directeur d'Agence Nord.

Le Conseil d'administration d'ARTEA compte 6 hommes et 3 femmes. En conséquence, la composition du Conseil d'administration est conforme aux dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois années.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Philippe BAUDRY, né en 1962, est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris. Il a été Directeur régional chez Europarc (filiale de promotion du groupe EUROPOLE) de 1990 à 1995, puis Directeur du Développement en charge des Régions Sud et Est chez SOGEPROM (filiale de promotion du groupe Société Générale) de 1995 à 2001, avant la création d'ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX, née en 1965, est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

Edouard BLANDIN de CHALAIN, né en 1982, est diplômé de la Chaire immobilier de l'ESSEC et après avoir commencé sa carrière en 2003 au Crédit Lyonnais, il est depuis 2019, Directeur Administratif et Financier du groupe Artea.

François ROULET, né en 1981, est diplômé de Polytech Savoie (Ingénieur en Energies Renouvelables et Bâtiment), de l'IFP Energies Nouvelles et du Commissariat Energie Atomique (INSTN SACLAY) en Economie et Politique de l'Energie. Il est Directeur du Développement d'ARTESOL, filiale d'ARTEA.

Michèle MENART, née en 1956, est diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC), de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (Science Po) et d'un DEA d'économie de l'Université de Paris Dauphine. Après une carrière dans les activités de crédit, de marchés financiers et de fusions-acquisitions chez Paribas, Merrill Lynch et au Crédit Agricole Indosuez, elle a occupé la fonction de responsable de la stratégie et de l'innovation des métiers banque, assurance, immobilier du Groupe La Poste puis d'auditeur de groupe depuis 2013.

Yves NOBLET, né en 1955, est diplômé en Droit de l'Université de Rouen et membre de la R.I.C.S depuis décembre 2010 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il a occupé des postes de Directeur Régional Associé au sein de BNP PARIBAS REAL ESTATE, AUGUSTE-THOUARD et ATISREAL.

Catherine LEFEVRE, née en 1955, est Ingénieur de l'Ecole Nationale de l'Aviation Civile (1978) et diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris section Economique et Financière (1981). Elle débute sa carrière professionnelle dans la banque, au Crédit Lyonnais (1978-1982) où elle suit un portefeuille d'entreprises, puis au Crédit National (1982-1986) où elle est la première femme ingénieur chargée d'affaires, puis à la banque Indosuez aux Financements Aéronautiques (1986- 1988). Elle rejoint ensuite le monde de l'entreprise d'abord en tant que Secrétaire Générale et Directeur Financier de SEOP (1988-1991), groupe de PME du secteur de la sous-traitance automobile, puis comme Directeur Administratif et Financier de Gregori International (1996-1997). Entre 1991 et 1996, elle intervient également en tant que professeur de finances et responsable pédagogique de différentes écoles de commerce et de management parisiennes (IPAG, LIBS, ISG).

Depuis 1997, elle conseille ainsi des family office et des entreprises dans la définition et le déploiement opérationnel de leur stratégie. Elle est également sollicitée pour piloter des missions 'commandos' de réorganisation et de restructuration. Dans le domaine de l'hospitality, elle a ainsi accompagné un family office au développement d'une activité hôtelière (acquisition, travaux et contrôle de l'exploitation), elle a conduit une mission de réorganisation structurelle et financière pour un acteur du tourisme social (42 sites en France). Récemment, elle a piloté le développement d'une nouvelle marque hôtelière haut de gamme : définition de l'identité, rédaction du cahier des charges et des procédures, analyse stratégique, sourcing des sites, recrutement des équipes et suivi du projet de la construction du premier hôtel.

Elle a participé à la création de Pierre Properties Hotel « PPH », société d'investissement hôtelier dont les deux actionnaires de référence sont les familles Bourrelier et Chatel. PPH a pour ambition de constituer un petit portefeuille d'hôtels parisiens, le premier ayant été acquis en avril 2021 ; Passionnée convaincue qu'un hôtel doit offrir d'abord une expérience client, elle a fédéré autour d'elle un réseau et un vivier d'experts et de talents (designers, chefs, directeurs de salles, créateurs de marques de spas), qui lui permet d'intervenir rapidement et efficacement auprès de ses clients pour apporter une réponse efficace à des problématiques soit court terme (de type gestion de crise) que moyen et long terme (de type lancement d'un projet 'from scratch'). Elle est géographiquement mobile en France et à l'International pour des missions d'accompagnement et de soutien aux équipes opérationnelles de ses clients. Elle est administrateur indépendant de la société toulousaine Alpha

Mos.

Hervé MOUNIER, né en 1959, est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il est Directeur Immobilier au sein d'un groupe de télécommunications.

Johann ANTONACCI, né en 1988 est diplômé d'Ingénieur généraliste des Mines, filière « Entrepreneurs » en 2011 et diplômé de mastère spécialisé en Bâtiments à Energie Positive en 2012 de l'Ecole des Mines de Douai. Il a occupé de poste de responsable de programmes au sein de KIEKEN IMMOBILIER CONSTRUCTION. Il est Directeur d'Agence ARTEPROM NORD au sein du Groupe ARTEA.

1.2 Administrateurs indépendants

L'existence d'un actionnariat de référence fort peut conduire ses représentants à monopoliser les sièges confortant ainsi des visions stratégiques ou des représentations de l'environnement qui peuvent s'avérer erronées. C'est pourquoi il est bon que les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

Le Code Middlenext précise la notion : cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Les Administrateurs indépendants de la Société ARTEA sont au nombre de cinq : Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, Madame Michèle MENART, Monsieur Yves NOBLET, Madame Catherine COUSINARD² et Monsieur Hervé MOUNIER. En application des recommandations du Code Middlenext, leur qualité d'Administrateurs indépendants a été appréciée par le Conseil d'administration tant au moment de leur nomination ou de leur renouvellement, qu'au moment de l'élaboration et de l'approbation du rapport en 2025.

1.3 Dates de nomination et mandats exercés par les membres du Conseil d'administration

Membres du Conseil	Date de première nomination	Durée du mandat	Date d'échéance du mandat en cours	Adresse professionnelle	Fonctions ou mandats exercés au 31/03/2025	Autres fonctions ou mandats exercés au Cours des cinq dernières années
Philippe	2013	3 années	AG statuant	55 avenue	<u>En France :</u>	

² Démissionnaire le 11 décembre 2024

BAUDRY			sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	Marceau - 75116 Paris	<p>Administrateur, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA</p> <p>Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA DURANNE 2015</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC FUVEAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC MEYLAN</p> <p>Gérant de la SARL FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS-DE-FRANCE</p> <p>Président de la SAS ARTEPROM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA AIX 11</p> <p>Président de la SAS FESV</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL AIX 1</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRO V</p> <p>Président de la SAS HOLDING DREAM ENERGY</p> <p>Gérant de la SCI BACHASSON AMENAGEMENT</p> <p>Gérant de la SARL LE VESINET PARC</p> <p>Gérant de la SARL STUDIO ARTEA</p> <p>Gérant de la SARL PRAUTELEC</p>	<p>Gérant la SNC VILLA FOUCAULT</p> <p>Gérant la SARL B PROMOTION VILLIERS</p> <p>Président de la Société CHEBM</p> <p>Président de la SAS GRID TELECOM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA NICE 2013</p> <p>Co-Gérant de la SCI HGL COURCHEVEL VILLAGE</p>
--------	--	--	---	-----------------------	--	---

					Gérant de la SARL ARTEME	
					Directeur Général de la SAS B PROMAUTO	
					Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014	
					Gérant de la SARL ARTEA SERVICES	
					Gérant de la SARL DREAM ENERGY	
					Co-Gérant de la SARL ARTESOL	
					Gérant de la SARL ARTEA PACA	
					Gérant de la SARL HOTEL L'ESCALET	
					Gérant de la SARL HORIZON CANNES	
					Gérant de la SARL ARTEA PROMOTION	
					Gérant de la SCI ARTEA AIX 3	
					Gérant de la SCI ARTEA AIX 4	
					Gérant de la SCI ARTEA GRAND EST	
					Gérant de PUREPLACES	
					Gérant d'ARTEA EV	
					Gérant d'ARTEMES SUD EST	
					Gérant de ARTEA EV	
					Président de DREAM ENERGY 2	
					Président de DREAM ENERGY 4	
					Gérant de STORIA ARTIGNY	
					Gérant de la SARL STORIA ARLES	

					<p>Gérant de la SARL DREAM ENERGY FOURNITURE</p> <p>Gérant de la SARL STORIA SOURCE DES SENS</p> <p>Gérant de la SARL STORIA CHANTACO</p> <p>A l'étranger :</p> <p>Gérant de ARTEA LONDON LTD</p> <p>Administrateur de ARTEA Luxembourg</p> <p>Gérant de ARTEA HDP</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg GP SARL</p> <p>Administrateur de ARTEA SVILUPPO</p> <p>Administrateur de DREAM ENERGY ITALIA</p> <p>Représentant de STORIA GRECE</p> <p>Administrateur de DREAM ENERGY Belgique</p> <p>Administrateur de DREAM ENERGY ARDENT</p>	
Sophie LACOUTURE – ROUX	2014	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	Plastic Omnium 1 allée Pierre Burelle 92 300 Levallois-Perret	<p><u>En France – Groupe ARTEA :</u></p> <p>Administrateur de la Société ARTEA</p>	Néant
François ROULET	2015	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<p><u>En France – Groupe ARTEA :</u></p> <p>Administrateur de la Société ARTEA</p> <p>Co-Gérant d'Artesol</p>	Néant
Michèle MENART	2017	3 années	AG statuant sur les	75008 Paris	<p><u>En France – Groupe ARTEA :</u></p>	Néant

			comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025		Administrateur de la Société ARTEA	
Yves NOBLET	2019	Solde du mandat de Bruno HANROT	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	67760 GAMBSHEIN	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Edouard de CHALAIN	2021	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA Administrateur de la société DREAM ENERGY ARDENT	Néant
Catherine LEFEVRE	2022	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2024	94300 Vincennes	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA Administrateur indépendant de la société toulousaine Alpha Mos	Néant
Hervé MOUNIER	2022	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2024	92500 Rueil-Malmaison	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Johann ANTONACCI	2023	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA:</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant

1.4 Le rôle du Conseil

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (dont la dernière version a été adoptée le 29 novembre 2016) a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres. Ce règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société <http://www.groupe-arteau.fr/investisseurs/documentation/>.

1.5 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

Le Président a invité les administrateurs à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux lors de la séance du Conseil d'administration du 30 avril 2025.

Les membres du Conseil ont estimé (i) disposer de la documentation requise dans le cadre de la préparation de leurs travaux et des décisions prises en Conseil et (ii) que les délibérations qui leur sont soumises peuvent être prises de manière éclairée et transparente.

Cette procédure a également été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 30 avril 2025.

Par ailleurs, le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances si nécessaire, toute information pertinente concernant la Société et veille également à organiser avec les administrateurs des entretiens sur diverses thématiques relevant de leur expertise propre.

1.6 La tenue des réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice 2024, le taux de présence atteignant 96% en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
29 avril 2024	<ul style="list-style-type: none">- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil,- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,- Conventions réglementées,- Expiration de mandats d'administrateurs,- Point sur le développement durable et la RSE,- Gouvernance d'entreprise,- Adoption des rapports du Conseil d'Administration,- Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,- Convocation de l'Assemblée Générale, fixation de l'ordre du jour et arrêté des projets de résolutions,- Approbation de la fondation ARTEA,
25 juin 2024	<ul style="list-style-type: none">- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil,- Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe BAUDRY en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société
30 septembre 2024	<ul style="list-style-type: none">- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil- Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2024- Répartition des jetons de présence

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
	<ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement de l'autorisation des cautions - Questions diverses : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Point sur les levées de fonds ▪ Risque SIEMENS
17 octobre 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, - Constatation du caractère définitif de l'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupement qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2, décidée par le Conseil d'administration du 28 septembre 2023 sur autorisation de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 22 juin 2022 ; - Augmentation de capital par incorporation de « Compte de réserve indisponible pour l'attribution gratuite d'actions de la société » à concurrence de 255 000 euros correspondant à l'émission de 30 000 actions nouvelles de 8,50 euros de nominal, destinées à être attribuées gratuitement dans les conditions de l'article L. 22-10-59 du Code de commerce ; - Modification des articles 6 et 7 des statuts ;
11 décembre 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil - Approbation de la prise de participation de la société Green Energy EVC dans la Holding Dream Energy - Approbation de la mission d'audit des comptes consolidés du sous-groupe HOLDING DREAM ENERGY dans le cadre du projet de levée de fonds

1.7 Conflits d'intérêts

Le Conseil d'administration veille à mettre en place en son sein toutes procédures permettant la révélation et la gestion des conflits d'intérêts.

La revue des conflits d'intérêts connus a été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 30 avril 2025.

Le Conseil se livre à toutes investigations raisonnables afin d'évaluer les mesures à prendre, en cas de conflit d'intérêts, pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise.

Le Conseil d'administration n'a pas été amené au cours de l'exercice 2024 à se prononcer sur la pertinence de recourir à une expertise indépendante dans le cadre des conventions réglementées.

1.8 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers, et est investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, figure ci-dessous le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Lors de ses réunions en date des 28 juin 2023 et 25 juin 2024, l'Assemblée Générale de la Société ARTEA a accordé les délégations résumées dans le tableau ci-dessous :

Date de l'Assemblée Générale N° des résolutions	Objet de l'autorisation	Montant maximum autorisé	Date et durée de l'autorisation	Utilisation en 2024
AGM du 25 juin 2024 N°16	Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	Dans la limite de 10 % des actions composant le capital social de la Société pendant une période de 24 mois	18 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 décembre 2025	NON
AGM du 25 juin 2024 N°17	(1) Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires, de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ de nominal Titres de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 août 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°18	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, dans le cadre d'un placement privé	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ - émission limitée à 20% du capital Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 août 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°19	Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social	Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond maximum global fixé au (1)	26 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 août 2026	NON

AGM du 25 juin 2024 N°20	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'options de surallocation en cas de souscriptions excédant le nombre de titres proposés	-	26 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 août 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°21	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du groupe	50 000 actions	26 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 août 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°22	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	18 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 décembre 2025	NON
AGM du 25 juin 2024 N°23	Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration pour augmenter le capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs	Dans la limite de 6 M€	18 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit jusqu'au 24 décembre 2025	NON
AGM du 25 juin 2024 N°24	Attribution des options de souscriptions d'actions ou d'achat d'actions	Dans la limite de 5 % du capital social	38 mois à compter de l'AG du 25 juin 2024 soit 24 août 2027	NON
AGM du 28 juin 2023 N° 22	Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 28 juin 2023 soit jusqu'au 21 août 2026	NON

3. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux en raison de leur mandat

La recommandation R12 du Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext de septembre 2021 auquel réfère la Société précise que la répartition des rémunérations « prend en compte, pour partie, l'assiduité des « membres du Conseil » et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités ».

Compte tenu des critères précités visés au sein de la recommandation R 12 du Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext de septembre 2021 mais également de l'expertise apportée par chacun des administrateurs, les rémunérations sont réparties comme suit :

- 10.000 € (dix mille euros) annuels aux administrateurs externes, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année,

- 4.000 € (quatre mille euros) annuels aux administrateurs salariés de la société, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année.

Le présent rapport présente, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération portant sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature accordé, en raison de leur mandat, aux mandataires sociaux au titre de l'année 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, les projets de résolutions établis par le Conseil d'administration en application de cet article, qui seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se réunira le 25 juin 2025, sont reproduits ci-dessous :

Résolutions ordinaires

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 2 661 427,82 euros.

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale approuve également le montant global des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 dudit Code et engagées par la Société au cours de l'exercice écoulé, qui s'élève à 804 euros, générant un impôt sur les sociétés supplémentaire théorique de 201 euros.

Deuxième résolution (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution (*Quitus aux administrateurs*)

En conséquence de l'approbation des comptes objet des première et deuxième résolutions, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus aux administrateurs de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'élevant à 7 095 129 euros comme suit :

- Dotation à la réserve légale : 133 071,39 €
- Affectation du solde, soit 2 528 356,43, au poste « report à nouveau » qui passera de 9 113 179,48 à 11 641 535,91

- A la suite de cette affectation de résultat, le compte « Réserve Légale » est porté de 1.489 173,05 € à 1 622 244,44 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte du montant des dividendes versés par ARTEA au cours des trois exercices précédents :

	Dividendes par action ⁽¹⁾	Montant du dividende versé
Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2023	0 €	0 €
Exercice clos le 31/12/2024	0 €	0 €

⁽¹⁾ Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Cinquième résolution (Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Sixième résolution (Expiration du mandat d'administrateur de Madame Catherine LEFEBVRE)

L'Assemblée Générale prend acte de la volonté de Madame Catherine LEFEBVRE de ne pas voir renouveler son mandat. En conséquence, l'Assemblée Générale décide qu'il n'y a pas lieu de procéder au vote de la résolution relative au renouvellement de son mandat d'administrateur.

Septième résolution (Expiration du mandat d'administrateur de Monsieur Hervé MOUNIER)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 le mandat d'administrateur de Monsieur Hervé MOUNIER.

Huitième résolution (Expiration du mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à expiration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte de l'expiration du mandat de la société Grant THORNTON, Co-Commissaires aux Comptes titulaire de la Société et décidera de ne pas le renouveler/ le renouveler, pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Neuvième résolution (Fixation du montant des rémunérations allouées aux membres du Conseil d'administration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer à 72.000 (SOIXANTE-DOUZE

MILLE) euros le montant global des rémunérations à allouer aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025 et les exercices suivants, étant précisé que le Conseil d'administration déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

Dixième résolution (*Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables, en raison de son mandat, à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général)*

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de son mandat, à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Onzième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général, tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Douzième résolution (*Approbation de la politique de rémunération des Administrateurs)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-08 du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Treizième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de permettre à la Société d'intervenir sur ses propres actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce :

1. **Met fin**, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2024 par sa quatorzième résolution.

2. Autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, en vue de leur affectation à l'une des finalités suivantes :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-56 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-59 et suivants du Code de commerce ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

3. Décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe 1 ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetés, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

4. Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est de 5 000 000 euros et que le prix maximum d'achat par action ne devra pas excéder 25 euros. En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

5. **Décide** que l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, sur tout marché, hors marché, de gré à gré, et selon toutes modalités autorisées par la réglementation en vigueur, en ce compris par acquisition de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme) et par le recours à des contrats financiers, y compris par l'intermédiaire d'instruments financiers dérivés.

6. **Confère** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

7. **Décide** que la présente autorisation est conférée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Quatorzième résolution (Approbation du projet de changement de compartiment pour Euronext Growth)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration relatif au projet de transfert de la cotation des actions de la Société du marché réglementé Euronext Paris vers le système multilatéral de négociation Euronext Growth Paris, approuve le principe dudit transfert et donne tous pouvoirs, le cas échéant, au Président, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'accomplir toutes démarches nécessaires à la réalisation du transfert des titres sur Euronext Growth Paris.

Quinzième résolution (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Résolutions extraordinaires

Seizième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social, dans la limite de 10% du capital de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, par annulation des actions que la Société détient ou pourrait détenir par suite d'achats réalisés dans le cadre du programme d'achat d'actions autorisé par la treizième résolution soumise à la présente Assemblée Générale ou encore de programmes d'achat d'actions autorisés antérieurement ou postérieurement à la date de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, pour réaliser ces opérations dans les limites et aux époques qu'il déterminera, en fixer les modalités et conditions, procéder aux imputations nécessaires sur tous postes de réserves, de bénéfices ou de primes, de constater la réalisation, procéder à la modification corrélative des statuts et généralement prendre toutes décisions et effectuer toutes formalités.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle remplace et prive d'effet à compter de ce jour, toute autorisation de même objet, précédemment conférée par l'Assemblée Générale.

Dix-septième résolution (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138 et L. 228-92 du Code de commerce :

1/ **délègue** au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, réservée au profit des catégories de personnes visées au 4/ ;

2/ **fixe** à dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3/ **décide** qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

– le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à 12.000.000 euros, étant précisé :

- qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;

- qu'au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription et/ou d'achat d'action ou de droits d'attribution gratuite d'actions ;

– en outre, le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ne pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

- les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés au deuxième tiret du 3/ de la dix-septième résolution de l'assemblée générale du 25 juin 2024,

- 4/ **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
- les sociétés de gestion agissant pour le compte de fonds communs de placement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé, (ii) les holdings d'investissement et family offices investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé et (iii) les fonds d'investissement type Private Equity Funds, fonds spécialisés en immobilier, fonds de banques commerciales ou Hedge Funds étant précisé que les personnes ci-dessus doivent être des investisseurs qualifiés au sens des articles D. 411-1 et D. 411-2 du Code Monétaire et Financier et que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 I. alinéa 2 du Code de commerce, l'assemblée générale délègue dans ce cadre au Conseil d'administration la compétence d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ;
- 5/ **décide** que le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.
- 6/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation, arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories ci-dessus définies ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Dix-huitième résolution (Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration pour augmenter le capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. **délègue** au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la Société, à l'exclusion d'actions de préférence ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, à l'exclusion étant précisé que lesdites actions conféreront les mêmes droits que les actions anciennes de valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence ,sous réserve de leur date de jouissance ;
2. **décide** que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra excéder un montant de 6.000.000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et

réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est autonome ;

3. **décide**, en outre, que le montant nominal des titres d'emprunt susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 30.000.000 millions d'euros, ou sa contre-valeur en devises étrangères, étant précisé que ce plafond ne s'applique pas aux titres de créance dont l'émission sera décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ; le montant nominal des titres d'emprunt susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée en vertu de la présente délégation est autonome ;
4. **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières faisant l'objet de la présente résolution et de réserver le droit de les souscrire au profit de l'une ou plusieurs des catégories dénommées d'investisseurs suivantes :
 - à une ou plusieurs sociétés d'investissement ou fonds d'investissement français ou étrangers (i) investissant à titre principal, ou ayant investi plus de 2 millions d'euros au cours des 24 mois précédent l'augmentation de capital considérée, dans le secteur des nouvelles technologies, et (ii) investissant pour un montant de souscription unitaire supérieur à 1 million d'euros (prime d'émission comprise) ; et/ou
 - à un ou plusieurs partenaires stratégiques de la Société, situé(s) en France ou à l'étranger, ayant conclu ou devant conclure un ou plusieurs contrats de partenariat (développement, co-développement, distribution, fabrication, etc.) commerciaux avec la Société (ou une filiale) et/ou à une ou plusieurs sociétés que ces partenaires contrôlent, qui contrôlent ces partenaires ou qui sont contrôlés par la ou les mêmes personnes que ces partenaires, directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ; et/ou
 - toute personne morales ou physiques, y compris les fournisseurs ou les créanciers obligataires ou en compte-courant de la Société, détenant une créance certaine, liquide et exigible sur la Société ; et/ou
 - à tous dirigeants, administrateurs, salariés et/ou consultants de la Société.
5. **constate** que la présente délégation emporte, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit ;
6. **décide** que le prix de souscription desdits titres et leur date de jouissance sera fixé par le Conseil d'administration, étant précisé que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation sera au moins égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris des vingt (20) dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, cette moyenne pouvant le cas échéant être corrigée pour tenir compte des différences de date de jouissance et être éventuellement diminuée d'une décote maximum de dix pourcent (10%) ;
7. **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les modalités légales et réglementaires, afin de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
 - arrêter les caractéristiques, le montant et les modalités de toute émission ainsi que les modalités de libération des titres émis, et notamment fixer la période de souscription ;
 - clore par anticipation la souscription dans les conditions légales et réglementaires ;

- recevoir les bulletins de souscription et effectuer le dépôt des fonds ;
- user dans l'ordre qu'il estimera opportun, de l'une ou l'autre des facultés conférées par l'article L. 225-134 du Code de commerce ;
- constater, à l'issue de la période de souscription, au vu du certificat du dépositaire, la réalisation de l'augmentation de capital ;
- fixer la liste précise des bénéficiaires au sein de la ou des catégorie(s) des bénéficiaires mentionnée(s) précédemment au profit de laquelle ou de lesquelles le droit préférentiel de souscription a été supprimé ;
- procéder à la modification corrélatrice des statuts ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission des titres aux négociations sur le marché Euronext Paris ou sur tout autre marché ;
- accomplir les formalités légales ;
- et, plus généralement, faire tout ce qui se révélerait nécessaire et/ou utile à cette fin.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

Dix-neuvième résolution (*Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des résolutions précédentes :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra être supérieur à 12.000.000 euros, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Vingtième résolution (*Pouvoirs en vue des formalités*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Description de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de 3 (trois) ans.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration étant exercées au jour de l'émission du présent rapport par le Directeur Général, le Conseil d'administration a décidé de ne pas lui allouer de rémunération spécifique au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration, ayant préféré le rémunérer exclusivement au titre de ses fonctions de Directeur Général.

Le Président du Conseil d'administration ne dispose pas de contrat de travail, ni d'indemnité de départ ou de non-concurrence.

Description de la politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général est déterminée par le Conseil d'administration qui s'assure notamment de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par le Code de Gouvernement d'Entreprise MiddleNext édité en septembre 2016.

Le Conseil s'attache en particulier à veiller au respect des principes suivants :

- ✓ la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants est appréhendée de manière exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stocks options, actions gratuites, rémunérations, conditions de retraite et avantages particuliers (que sont principalement la mise à disposition d'une voiture de fonction au bénéfice du Directeur Général) sont retenus dans l'appréciation globale de la rémunération ;
- ✓ un équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération étant motivé et devant correspondre à l'intérêt général de l'entreprise ;
- ✓ une rémunération appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte du métier et du marché de référence et devant être proportionnée à la situation de la Société ;
- ✓ une rémunération déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise ;
- ✓ l'application de règles simples et transparente ;
- ✓ une rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites réalisées en respect d'un juste équilibre tenant compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants ; et
- ✓ une information annuelle des actionnaires sur les rémunérations et avantages perçus par les dirigeants conforme à la réglementation applicable.

a) Partie fixe

Le Conseil d'administration s'assure lors de la détermination du montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux de leur adéquation avec le marché. Le Conseil d'administration revoit cette rémunération à des échéances espacées, en lien avec l'évolution et le développement de l'activité de la Société. Au titre de 2024, la rémunération du Directeur Général s'est élevée à 312 000 €.

b) Partie variable

Le système de part variable n'a pas été mis en place au jour de l'établissement du présent rapport. Il n'est pas, à l'avenir, exclu que le Conseil d'administration détermine des objectifs en lien avec l'atteinte de critères de performance et prenne en compte tant des critères quantitatifs que qualitatifs.

Le versement des éléments de rémunération variables est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

c) Prime exceptionnelle

Un éventuel versement de prime exceptionnelle peut être décidé par le Conseil d'administration en cas d'atteinte de résultats exceptionnels par la Société non prévisibles au moment de la détermination de la rémunération annuelle fixe des dirigeants mandataires sociaux et plus particulièrement en cas de réalisation d'opérations immobilières conséquentes. Il est spécifié que l'allocation de cette prime pourra bénéficier à tout ou partie des dirigeants de la Société et le montant de celle-ci être différent en fonction de critères arrêtés par le Conseil d'administration.

Le versement des éléments de rémunération exceptionnels est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

d) Autres avantages

Le Directeur Général bénéficie du même régime de santé et de prévoyance que les salariés de la Société. Il ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire.

Le Directeur Général dispose par ailleurs d'un véhicule de fonction.

e) Indemnités de fin de mandat – indemnités de non-concurrence

Le versement d'aucune indemnité de fin de mandat ou de non-concurrence n'a été acté au bénéfice du Directeur Général et/ou du(des) Directeur(s) Général(ux) Délégué(s).

3.2 Données relatives aux rémunérations perçues au cours des trois derniers exercices

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de Gouvernement d'Entreprise MiddleNext édité en septembre 2021 auquel la Société a choisi de se référer et aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale réunie le 25 juin 2024 a décidé d'allouer et de fixer à la somme de 76 000 euros le montant global des rémunérations à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2024 et les exercices suivants.

La répartition des rémunérations, dont le montant global est décidé par l'assemblée générale, est arrêtée par le Conseil et prend en compte, pour partie, l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction y compris l'éventuelle participation à des comités.

Tableau 1

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social						
	Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe BAUDRY						
<i>Directeur Général</i>						
rémunération fixe	312 000 €	312 000€	312 000 €	312 000€	312 000 €	312 000€
rémunération variable annuelle	-	-	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-	-	-
rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
avantages en nature	-	-	8306 €	8306 €	72 335 €	72 335 €
TOTAL	316 000 €	316 000 €	316 000 €	316 000 €	388 335 €	388 335 €

Tableau 2

**Tableau sur les rémunérations
perçues par les administrateurs non dirigeants**

	Montants versés	Montants versés	Montants versés
	au titre de l'exercice 2022	au titre de l'exercice 2023	au titre de l'exercice 2024
François ROULET			
Rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	122 808 € (*)	134 509 € (*)	126 434 € (*)
Sophie LACOUTURE-ROUX			
Rémunération administrateur	8 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Hervé MOUNIER			
Rémunération administrateur	4 000 €	8 333 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Michèle MENART			
Rémunération administrateur	8 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Céline CHANEZ			
Rémunération administrateur	4 000 €	0 €	
Autres rémunérations			
Yves NOBLET			
Rémunération administrateur	10 000 €	10 000 €	8 000 €
Autres rémunérations			
Edouard de CHALAIN			
Rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Autres rémunération	164 263 € (*)	199 731 € (*)	203 581 € (*)
Catherine LEFEVRE			
Rémunération administrateur	4 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Catherine COURSINARD			
Rémunération administrateur	-	6 667,67 €	4 000 €
Autres rémunérations			
Johann ANTONACCI			
Rémunération administrateur A	-	2 666,67 €	4 000 €
Autres rémunérations		120 100 €	138 099 € (*)
TOTAL	333 071 €	520 007 €	532 114 €

(*) Ces rémunérations ont été perçues au titre de contrat de travail conclu avec le Groupe

Il est précisé que Monsieur François ROULET est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 5 novembre 2007, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Il est précisé que Monsieur Edouard de CHALAIN est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 1^{er} juin 2019, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Il est précisé que Monsieur Johann ANTONACCI est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 22 février 2016, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Tableau 3

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux				
Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
Philippe BAUDRY <i>directeur général</i>				
Date début de mandat : 16/10/2013		X		X
Date fin de mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026				

La Société n'a pas pris d'engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux au titre d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, notamment les engagements de retraites et autres avantages viagers.

3.3 Ratios d'équité sur les cinq derniers exercices pour le Directeur Général

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évoluent de la manière suivante :

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein	48 546	48 567	40 876	41 277	42 279
Président Directeur Général	406 666	312 000	312 000	312 000	312 000
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	8,4	6,5	7,7	7,5	7,4
Directeur Général Délégué	*	*	*	*	*
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>					

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évolue de la manière suivante :

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Rémunération médiane sur base équivalent temps plein	41 382	43 565	26 447	36 287	39 648
Président Directeur Général	406 666	312 000	312 000	312 000	312 000
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	9,8	7,3	11,9	8,6	7,9
Directeur Général Délégué	*	*	*	*	*
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>					

4. EVOLUTION DE LA REMUNERATION MOYENNE ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIETE

L'évolution de la rémunération moyenne sur une base d'équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants est la suivante :

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein (€)	48 546	48 567	40 876	41 277	42 279
<i>Evolution vs n-1</i>	-4%	0%	-15,80%	0,98%	2,40%
<i>Evolution sur 5 ans</i>					-12,90%
Résultat net de la société (K€)	9 887	13 194	8 172	-27 405	-5838
<i>Evolution vs n-1</i>	-26%	33%	-38,10%	-435%	

L'évolution des ratios d'équité avec les dirigeants figure dans l'article 3.3.

5. REFERENCES AU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DU MIDDLENEXT

La société ARTEA a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext édité en septembre 2016.

Le Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext peut être consulté sur le site Internet de Middlenext (http://www.middlenext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddlenext-PDF_Version_Finale.pdf).

Un exemplaire est également tenu à la disposition des actionnaires au siège administratif de la société ARTEA.

Le Conseil d'administration, en séance du 29 novembre 2016, a adapté son règlement intérieur pour tenir compte du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext nouvellement édité ainsi qu'aux recommandations et points de vigilance y spécifiés.

Le Conseil d'administration a en conséquence pris connaissance des éléments présentés au sein de la rubrique « Points de vigilance » du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext.

Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du Code précité :

Recommandations du Code de gouvernement Middlenext de septembre 2021	Application au sein de ARTEA
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Respecté
R2 : Conflits d'intérêts	Respecté
R3 : Composition du conseil – Présence de membres indépendants	Respecté
R4 : Information des membres du Conseil	Respecté
R5 : Formation des membres du Conseil	Respecté
R6 : Organisation des réunions du conseil et des comités	Respecté
R7 : Mise en place de Comités	Respecté
R8 : Mise ne place d'un comité spécialisé sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	Respecté
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Respecté
R10 : Choix de chaque administrateur	Respecté
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	Respecté
R12 : Rémunération de l'administrateur	Respecté
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Respecté ⁽¹⁾
R14 : Relations avec les « actionnaires »	N/A ⁽²⁾
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Respecté
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R17 : Préparation de la succession des « dirigeants »	Respecté
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté ⁽³⁾
R19: Indemnités de départ	N/A
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	Non encore appliquée
R21 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R22 : Revue des points de vigilance	Respecté

⁽¹⁾ A ce jour, aucun processus d'évaluation externe formelle n'a été diligenté. Les administrateurs s'expriment annuellement sur le fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que sur la préparation de ses travaux. Le présent rapport rend compte du bon déroulement de cette procédure (1.5).

⁽²⁾ L'actionnaire significatif de la Société est la société ARTEME, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société.

(3) Monsieur Edouard de CHALAIN cumule à ce jour les fonctions d'Administrateur et de Directeur Administratif et Financier (poste salarié). Les conditions encadrant et justifiant ce cumul ont été appréciées par le Conseil d'administration de la Société.

À la connaissance de la Société ;

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

a) Typologie des conventions courantes conclues à des conditions normales au sein du Groupe

Le Groupe considère que constituent des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales :

(a) les conventions à faible enjeu financier, à condition que la convention ne revête pas un enjeu significatif pour les cocontractants ;

(b) les conventions entre sociétés du Groupe se rapportant notamment aux opérations suivantes, à condition que ces conventions (i) soient conclues dans un intérêt économique, social ou financier commun apprécié au regard d'une politique élaborée pour l'ensemble du Groupe, (ii) ne soient pas démunies de contrepartie ou ne rompent pas l'équilibre entre les engagements respectifs des sociétés concernées et (iii) n'excèdent pas les possibilités financières de la société qui en supporte la charge :

- les conventions liées à l'activité du Groupe dans le domaine de la promotion immobilière, portant par exemple sur la réalisation d'immeubles (contrats de promotion immobilière, vente en l'état futur d'achèvement), la gestion technique et la commercialisation et toutes autres conventions accessoires habituelles pour ce type d'opérations ;
- les conventions d'intégration fiscale pour lesquelles il est prévu une indemnisation de la part de la société mère en cas de sortie du périmètre d'intégration fiscale de la fille ;
- la cession ou prêt d'action de la Société à un mandataire social dans le cadre de l'exercice de ses fonctions ;
- les conventions de prêts et d'assistance en matière de financement et de refacturation des instruments financiers ;
- les conventions de bail ou de sous-location ;
- les opérations de gestion de trésorerie et/ou de prêts/comptes-courants/emprunts ;
- les conventions de prestations de services (notamment en matière de ressources humaines, assurance,

licence de marque, informatique, management, communication, finance, juridique, comptable et achats);
- les acquisitions et/ou cessions d'actifs ou valeurs mobilières non significatifs.

La liste ci-dessus, non limitative et à vocation purement illustrative, a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée au fur et à mesure des pratiques du Groupe. En tout état de cause, la qualification du caractère courant d'une convention est appréciée au cas par cas, avec le cas échéant l'appui de la Direction Juridique, en lien avec les Commissaires aux comptes du Groupe.

b) Critères retenus par le Groupe pour définir une convention réglementée

Le Groupe considère que la procédure d'autorisation préalable des conventions réglementées s'applique dès lors qu'une convention intervient entre une société et l'une des personnes visées par la procédure de contrôle et qu'elle ne constitue pas une convention libre ou interdite, telles que définies ci-dessus.

Cette procédure ne s'applique pas aux opérations de fusion-absorption, de scission et d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions, entre deux sociétés ayant des dirigeants communs. A contrario, l'opération d'apport non soumise au régime juridique des scissions doit être soumise à la procédure des conventions réglementées chez la société apporteuse mais non chez la société bénéficiaire dont l'Assemblée générale des actionnaires est consultée.

c) Régime spécifique applicable à la rémunération des dirigeants

La fixation de la rémunération des dirigeants au titre de leur mandat social et des éléments de rémunération dus à raison de la cessation de leur mandat ne relèvent pas de la procédure prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce mais de la compétence du Conseil d'administration conformément aux articles L. 22-10-16 et L.22-10-17 du Code de commerce ainsi que, pour ARTEA, société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, à l'approbation de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce (régime du « say on pay »).

d) Procédures d'évaluation et de contrôle des conventions

- Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Dans le cadre de cette évaluation, le Conseil d'administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels effectue une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis ci-dessus afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché et analyse plus particulièrement le caractère normal des conditions financières des conventions qu'il évalue. Les conventions ne répondant plus auxdits critères, reclasées par conséquent en conventions réglementées, sont alors soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

- Procédure de contrôle des conventions réglementées

(a) Information préalable du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, chaque administrateur s'engage à informer le Président du Conseil d'administration de tout projet de conclusion d'une convention réglementée, de façon à permettre la consultation du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

(b) Autorisation préalable donnée par le Conseil d'administration

Toute conclusion, modification, renouvellement (y compris en cas de renouvellement tacite) et résiliation

de conventions réglementées doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Chaque convention réglementée est autorisée par une délibération particulière du Conseil d'administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée et le Conseil d'administration devra par ailleurs justifier l'intérêt de cette convention pour la société, au regard notamment des conditions financières qui y sont attachées.

(c) Approbation des conventions réglementées par l'Assemblée générale des actionnaires

Les conventions réglementées sont soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires suivant leur conclusion.

(d) Revue annuelle des conventions réglementées par le Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration est avisé et examine chaque année l'ensemble des conventions et engagements conclus et autorisés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation.

A ce titre, il procède au déclassement de toute convention dès lors que son caractère réglementé est devenu sans objet.

Nous vous spécifions qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

7. LES COMITES SPECIALISES

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité.

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Dans un souci de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la société ARTEA avait choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Le Conseil d'administration du 4 mars 2015 avait ainsi adopté un règlement intérieur du conseil et créé un Comité d'audit.

Dans le cadre de la refonte du règlement intérieur du Conseil d'administration intervenue en conséquence de l'édition en septembre 2016 du Code de Gouvernement d'Entreprise, le Conseil d'administration en séance du 29 novembre 2016 a pris la décision d'assurer lui-même la mission de Comité d'audit.

Cette « formation » du Conseil d'administration est principalement chargée des missions suivantes et ce conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité,
- 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, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance,
- émettre une recommandation au Conseil d'administration (i) sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et (ii) lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé,
- suivre la réalisation par le Commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui,
- s'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires,
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes,
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions,
- rendre également compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les membres actuels du Conseil d'administration se réunissant en « formation » de Comité d'audit sont les suivants :

- Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, administrateur indépendant,
- Monsieur François ROULET,
- Madame Michèle MENART, administrateur indépendant,
- Monsieur Yves NOBLET, administrateur indépendant,
- Monsieur Edouard de CHALAIN,
- Madame Catherine LEFEVRE, administrateur,
- Monsieur Hervé MOUNIER, administrateur indépendant,
- Monsieur Johann ANTONACCI.

Cette « formation » ne comprend aucun dirigeant mandataire social de la Société.

Le Conseil d'administration en « formation » de Comité d'audit s'est réuni le 30 avril 2025 avant la réunion du Conseil d'administration du même jour.

Au cours de cette réunion qui s'est tenue [en présence] de GRANT THORNTON et YUMA AUDIT, Commissaires aux comptes titulaires de la Société, ont notamment été évoqués :

- l'examen des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière de la Société,
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

8. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (EXTRAITS DES ARTICLES 14, 31, 33, 34, 35 DES STATUTS)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référent à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'Ordre du jour de l'assemblée. Le comité d'entreprise dispose des mêmes droits. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R 22-10-28 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-propriétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référent à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à

l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions du Code de Commerce et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La Société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par le Code de Commerce.

9. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- ✓ la structure actuelle du capital de la Société, détenue à hauteur de 91,66% du capital social et 97,44% des droits de vote par la société ARTEME, elle-même détenue à hauteur de 50,9% du capital social et 99,9% des droits de vote par Monsieur Philippe BAUDRY ;
- ✓ il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
- ✓ à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
- ✓ il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- ✓ il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- ✓ la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
- ✓ les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- ✓ en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites au sein du présent rapport au sein du tableau des délégations d'augmentation du capital figurant ci-avant;
- ✓ il existe des accords bancaires conclus par la Société et/ou ses filiales qui sont susceptibles soit d'être modifiés soit de prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
- ✓ il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration ou de salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'administration