



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025**

**1<sup>er</sup> janvier 2025 – 30 juin 2025**



# SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION  
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2025



# **RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

## 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période ont été les suivants :

### ➤ Cessions d'immeubles de placement

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

### ➤ Dépréciation de l'écart d'acquisition STUDIO ARTEA

Une mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA a entraîné un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil d'une filiale constitue en elle-même un indice de perte de valeur significatif, car elle implique une modification profonde des perspectives économiques et financières de l'entité. Lorsque la valeur recouvrable de l'écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle est constatée.

Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

### ➤ Variation de périmètre et déconsolidation du pôle énergie

Le 7 mars 2025, Dream Energy a conclu un accord d'investissement avec le fonds d'investissement TIIC spécialiste des infrastructures de mobilité, publiques et digitales en Europe, et membre partenaire d'Edmond de Rothschild Private Equity, à hauteur de 40 % de son capital.

Cette relation stratégique est encadrée par un pacte d'actionnaires qui entraîne le passage du pôle énergie en mise en équivalence au regard de la norme IFRS 10. L'état du résultat global a été retraité pour une lecture comparative entre 2025 et 2024, présentant une différenciation entre « résultats des activités non poursuivies », et « résultats des activités maintenues ».

### ➤ Création

Au cours du premier semestre 2025, le groupe a procédé à la création des entités STORIA INTERNATIONAL et HOLDING STORIA GRECE. Au 30 juin 2025, ces sociétés n'ont pas d'activité.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

Données consolidées, IFRS (en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024 Retraité <sup>1</sup>	Δ
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>26 317</b>	<b>51 396</b>	<b>-49%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(17 910)	(40 308)	-56%
Autres achats et charges externes	(5 222)	(5 360)	-3%
Charges de personnel	(3 674)	(4 568)	-20%
Impôts, taxes et versements assimilés	(386)	(665)	-42%
Autres produits et charges opérationnels courants	(654)	(1 791)	-63%
Variation de la juste valeur des immeubles	(233)	-	ns
Dotation aux amortissements et provisions	(3 458)	(1 939)	78%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(5 219)</b>	<b>(3 236)</b>	<b>-61%</b>
Coût de l'endettement financier net	(3 177)	(3 321)	-4%
Variation de juste valeur des CAP	(1 215)	63	-2027%
Autres produits et charges financiers	455	1 026	-56%
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	(223)	1 102	-120%
Impôts sur les résultats	1 032	1 936	-47%
Dépréciation des écarts d'acquisitions	(5 950)	-	ns
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>(14 297)</b>	<b>(2 430)</b>	<b>-488%</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>13 182</b>	<b>(1 778)</b>	<b>-841%</b>
<b>Résultat net – Part du groupe</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(3 925)</b>	<b>+70%</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>(4 449)</b>	<b>(3 205)</b>	<b>-32%</b>

## EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Au premier semestre 2025, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 26,3 M€ en retrait de 49% par rapport au premier semestre 2024 retraits <sup>1</sup>.

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

- **Une baisse des revenus issus de l'activité Promotion** de 59% à 17,3 M€.

Cette baisse du chiffre d'affaires résulte de :

- L'attentisme des investisseurs et l'allongement des délais des transactions, dans un marché de l'immobilier tertiaire atone,
- L'évolution des critères prudentiels de lancement des projets conduisant à un ralentissement temporaire des mises en chantier d'opérations nouvelles. Le groupe constate néanmoins une forte progression de la commercialisation avec des signatures de baux au premier semestre 2025 atteignant 80% en valeur de l'année complète 2024 dans un contexte global de ralentissement de l'activité locative du secteur tertiaire.

Cette progression permet de consolider les revenus locatifs et d'anticiper une progression de l'activité promotion sur l'année à venir.

<sup>1</sup> Retraité de l'activité Dream Energy et d'une erreur de classement analytique de 1 M€ entre les activités Services et Revenus locatifs

- **Une progression des revenus issus de l'activité Services** de 9,5 % à 4,6 M€ avec une montée en puissance continue de l'hôtellerie.

Cette progression est enregistrée malgré la saisonnalité défavorable (deux établissements saisonniers dont le chiffre d'affaires est réalisé principalement en été, c'est-à-dire au troisième trimestre).

- **Une quasi-stabilité des revenus locatifs nets** à 4,4 M€. Sur l'ensemble du patrimoine (Artea et Immobilière Durable), le taux d'occupation est toujours optimisé à 96%. L'effet d'indexation et des fins de période de franchises viennent compenser l'impact de la politique d'arbitrage des actifs en patrimoine menée sur le premier semestre.

## RESULTATS SEMESTRIELS 2025

Au 30 juin 2025, aucune campagne d'actualisation des valeurs d'expertise des actifs du Groupe n'a été réalisée, se traduisant par une variation nulle de la juste valeur des immeubles.

Le résultat opérationnel courant ressort à -5,2 M€, contre -3,2 M€ au premier semestre 2024 retraité, s'expliquant notamment par l'effet conjugué de la baisse du chiffre d'affaires dans un contexte de marché défavorable et d'une hausse des dotations aux amortissements et provisions (+78 %), liée au développement des nouvelles activités.

Le résultat net des activités maintenues s'établit à -14,3 M€, contre -2,4 M€ en 2024, en raison notamment d'une dépréciation d'écart d'acquisition de -5,9 M€ (mise en sommeil juridique d'une entité du Groupe et d'une variation négative de la juste valeur des CAP (-1,2 M€ contre +0,1 M€ au S1 2024).

Les activités non poursuivies (pôle Énergie) affichent un résultat de 13,2 M€.

Au total, le résultat net part du groupe affiche une perte réduite à -1,2 M€.

Le cash-flow net courant part du groupe ressort à -4,4 M€, contre -3,2 M€ à période comparable un an plus tôt.

## UN NIVEAU DE STOCKS DE FONCIER DE 37 M€

A fin juin 2025, les stocks de foncier s'élèvent à 29,7 M€, en hausse par rapport à fin décembre 2024 (27,2M€), dont 19,8% (5,9 M€) sont constitués du siège occupé par les équipes du groupe, 22,5 % (6,7 M€) sont partiellement précommercialisés et le solde (17,1 M€) sont situés dans des Arteparc sur lesquels le groupe a livré de nombreuses opérations en cours de ces dernières années et pour lesquels des travaux ont d'ores et déjà démarré.

## UN PATRIMOINE IMMOBILIER SOUS GESTION STABLE A 344.3 M€

A fin juin 2025, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé à 344,3 M€ dont :

- 114,3 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale dont 68,2 M€ d'actifs de placement, 15 M€ en construction et 31,1 M€ d'immeubles exploités par le groupe (siège social ou hôtellerie) ;
- 230 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

## DREAM ENERGY : LE PATRIMOINE ÉNERGIE S'ÉLEVE A 63,4M€

A fin juin 2025, le patrimoine énergie sous gestion atteint 63,4 M€, dont :

- 56,9 M€ liés aux installations de production d'énergie barrages hydrauliques et centrales solaires répartis sur tout le territoire français
- 5,7 M€ liés aux bornes électriques

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 baisse de 4% à 3,2 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 61,3 % au 30 juin 2025 en baisse de 1,7 points par rapport au 31 décembre 2024.

Au 30 juin 2025, l'endettement net s'établit à 195 M€ pour des capitaux propres de 78 M€, et la trésorerie brute s'élève à 4,2 M€ en hausse de 1 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

## UN ANR DE 136.9 M€ SOIT 29 €/ACTION

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre s'établit à 136,9 M€ soit 29 € par action est stable par rapport au 31 décembre 2024.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 116 M€ soit 24,5 € par action.

### 3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

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.

Des travaux de rénovation visant à augmenter leur capacité de production sont actuellement menés sur un certain nombre de centrales hydrauliques.

➤ **L'investissement dans l'IRVE**

Suite à l'accord d'investissement conclu avec TIIC, le Groupe a enfin les moyens de mettre en œuvre un plan d'investissement ambitieux dans les infrastructures énergétiques durables et la mobilité électrique en France et en Europe et s'est fixé un objectif de 60 bornes de recharge en service d'ici à la fin de l'année 2025.

➤ **Le développement de projets hôteliers** : l'objectif est de développer sa marque Storia au travers de programmes de rénovation de bâtiments historiques et de nouveaux projets aussi bien en France qu'à l'international :

- L'hôtel de l'Escalet à Ramatuelle a été complètement rénové
- Le Château d'Artigny, acheté début 2023, va bénéficier d'une et d'un programme complet de rénovation au cours des prochaines années
- Des projets sont en cours à Arles, Florence (Italie) avec le couvent Sant'Orsola et Paros en Grèce

Enfin la politique d'arbitrage d'actifs (cessions d'actifs immobiliers) initiée en 2024 en vue de l'optimisation du cash-flow et de la réduction de la dette du Groupe se poursuit. Les décisions se prennent en fonction d'opportunités de marché et d'objectifs de rendement.

#### 4. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risque auxquels le Groupe pourrait être confronté sont détaillés au paragraphe 4.3 du Rapport Financier Annuel 2024. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2024 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

Les comptes semestriels consolidés résumés ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

L'hypothèse de continuité de l'exploitation a été retenue par le Conseil d'administration pour l'arrêté des comptes semestriels consolidés résumés compte tenu des éléments suivants :

- Les dettes financières (part courante) s'établissent à 52,5 M€ au 30 juin 2025 dont 34 M€ relatifs à des échéances obligataires du premier semestre 2026
- La société dispose d'une trésorerie disponible de 4,2 M€ au 30 juin 2025
- La société a cédé des actifs et obtenu de nouveaux financements pour un montant net de 7,2 M€ entre le 1er juillet et le 31 octobre 2025
- La société est en négociations avancées pour céder des actifs pour un montant net de l'ordre de 15,4 M€ d'ici au 31 décembre 2025.

Afin de couvrir les besoins ultérieurs, notamment les échéances obligataires (4 M€ en janvier 2026 et 28.7 M€ en mars 2026), le Conseil d'Administration a d'ores et déjà pris les mesures suivantes pour assurer le financement nécessaire :



- La société poursuit activement sa politique d'arbitrage et de cession de ses actifs immobiliers
- La société a engagé des négociations avec ses partenaires obligataires en vue d'assurer le refinancement de ces emprunts en apportant en collatéral un actif hôtelier premium.

Les prévisions de trésorerie pour les douze mois suivant le 30 juin 2025 font apparaître une situation de trésorerie compatible avec les besoins de liquidité sur cette période. Il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation si la société n'est pas en mesure de réaliser ses plans d'action. En conséquence, elle pourrait ne pas être en mesure d'acquitter ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité.

#### 5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2024

**Cession de l'immeuble CROSSROAD B** au cours du deuxième semestre 2025 pour une valeur de 4 600 milliers d'euros.

**ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE  
DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre les parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 31 octobre 2025

**PHILIPPE BAUDRY**  
**Directeur Général**





# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

**ARTEA**

55, avenue Marceau  
75116 Paris

**Poulin, Retout & Associés**  
**Commissaire aux comptes**

160, rue Montmartre  
75002 Paris

**Yuma Audit**  
**Commissaire aux comptes**

5, rue Catulle Mendès  
75017 Paris

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

## ARTEA

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

Aux actionnaires de la société ARTEA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ARTEA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1 Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 « Principes et méthodes appliquées », paragraphe 2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés, qui précise les éléments retenus pour l'arrêté des comptes semestriels consolidés résumés selon l'hypothèse de continuité d'exploitation.

## 2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.


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

Paris, le 7 novembre 2025

Les commissaires aux comptes

**Poulin, Retout & Associés**

**Yuma Audit**

  
Hubert Poulin (Nov 7, 2025 14:33:31 GMT+1)

Hubert Poulin



Avi Essayag    Laurent Halfon

---

## COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2025

---



## Sommaire

---

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>6</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>7</b>
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période .....	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées .....	8
Note 4. Information sectorielle .....	14
Note 5. Palier mis en équivalence significatifs.....	17
Note 6. Chiffre d'affaires .....	18
Note 7. Autres achats et charges externes.....	19
Note 8. Charges de personnel.....	19
Note 9. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions.....	19
Note 10. Autres produits et charges opérationnels courants et non courants .....	20
Note 11. Coût de l'endettement financier net .....	20
Note 12. Impôts sur les résultats .....	20
Note 13. Ecart d'acquisition .....	21
Note 14. Immeubles de placement.....	21
Note 15. Autres Immeubles.....	22
Note 16. Autres immobilisations corporelles .....	23
Note 17. Autres actifs financiers .....	23
Note 18. Stocks et en-cours .....	24
Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement.....	24
Note 20. Actifs et passifs sur contrats .....	25
Note 21. Autres actifs courants.....	25
Note 22. Dettes financières .....	25
Note 23. Autres passifs courants .....	26
Note 24. Engagements hors bilan .....	26
Note 25. Événements postérieurs au 30 juin 2025.....	27

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	Retraité	
		30/06/2025	30/06/2024
<b>Revenus des activités de ventes</b>	<b>6</b>	<b>21 900</b>	<b>46 925</b>
Revenus locatifs bruts		5 338	5 461
Charges locatives refacturées		(921)	(990)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6</b>	<b>4 417</b>	<b>4 471</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6</b>	<b>26 317</b>	<b>51 396</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(17 910)	(40 308)
Autres achats et charges externes	7	(5 222)	(5 360)
Charges de personnel	8	(3 674)	(4 568)
Impôts, taxes et versements assimilés		(386)	(665)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(3 458)	(1 939)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(233)	-
Autres produits et charges opérationnels courants	10	(654)	(1 791)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(5 219)</b>	<b>(3 236)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants		(5 950)	-
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		(223)	1 102
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>		<b>(11 392)</b>	<b>(2 134)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>11</b>	<b>(3 177)</b>	<b>(3 321)</b>
Variation de juste valeur des CAP		(1 215)	63
Autres produits et charges financiers		455	1 026
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(15 329)</b>	<b>(4 366)</b>
Impôts sur les résultats	12	1 032	1 936
<b>Résultat net des activités maintenues</b>		<b>(14 297)</b>	<b>(2 430)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>		<b>13 182</b>	<b>(1 778)</b>
<b>Résultat net de la période</b>		<b>(1 115)</b>	<b>(4 208)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>(1 166)</b>	<b>(3 925)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>50</b>	<b>(283)</b>

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

(En milliers d'euros)	Retraité	
	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>(14 297)</b>	<b>(2 430)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>13 182</b>	<b>(1 778)</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(1 115)</b>	<b>(4 208)</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>		
<b>Résultat net global</b>	<b>(1 115)</b>	<b>(4 208)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(3 925)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>50</b>	<b>(283)</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

<b>ACTIFS</b> (En milliers d'euros)	<b>Notes</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Ecart d'acquisitions	13	12 532	18 482
Autres immobilisations incorporelles		1 078	1 103
Immeubles de placement à juste valeur	14	63 645	68 570
Autres immeubles	15	46 120	46 510
Autres immobilisations corporelles	16	6 642	7 368
Participations dans les entreprises associées	17	46 610	24 849
Autres actifs financiers	17	53 255	52 613
Impôts différés actifs	12	3 489	3 143
<b>Total actifs non courants</b>		<b>233 371</b>	<b>222 639</b>
Stocks	18	29 659	27 208
Clients	19	22 181	22 801
Actifs sur contrats	20	186	514
Autres actifs courants	21	19 915	18 179
Trésorerie et équivalent de trésorerie		4 195	3 221
<b>Total actifs courants</b>		<b>76 136</b>	<b>71 923</b>
Actifs liés à des activités en cours de cession		4 600	99 175
<b>Total actifs</b>		<b>314 109</b>	<b>393 738</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
		<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Capital		42 491	42 491
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		26 853	32 292
Résultat de la période		(1 166)	(5 488)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>78 164</b>	<b>79 281</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(174)	312
<b>Capitaux propres</b>		<b>77 990</b>	<b>79 593</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	22	72 409	105 997
Provisions part non courante		2 249	1 114
Impôts différés passifs		8 686	8 683
<b>Total passifs non courants</b>		<b>83 345</b>	<b>115 794</b>
Dettes financières part courante	22	52 470	27 161
Dettes d'impôt sur les sociétés		-	213
Fournisseurs	19	61 290	53 363
Passifs sur contrats	20	15 141	19 678
Autres passifs courants	23	17 004	18 168
<b>Total passifs courants</b>		<b>145 905</b>	<b>118 583</b>
Passifs liés à des activités en cours de cession		6 868	79 767
<b>Total passifs</b>		<b>236 118</b>	<b>314 144</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>314 109</b>	<b>393 738</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(1 115)</b>	<b>(4 208)</b>
<i>Dont résultat net - Activités non poursuivies</i>		-	<i>(1 778)</i>
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		14 018	4 134
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		1 215	(235)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	11	3 177	4 583
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	220	-
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		223	(1 041)
Impôts sur le résultat	12	6	-
Charges nettes d'impôts différés	12	(1 038)	(1 958)
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(17 814)	1 162
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>(1 109)</b>	<b>2 436</b>
<i>Dont marge brute d'autofinancement - Activités non poursuivies</i>		-	<i>1 584</i>
Variation du besoin en fonds de roulement	19	(1 475)	12 644
Impôts payés		(14)	(679)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>(2 598)</b>	<b>14 401</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité - Activités non poursuivies</i>		-	<i>9 374</i>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		-	(71)
Décassements concernant les immeubles de placement	14	-	(178)
Décassements concernant les autres immeubles	15	(1 007)	(2 570)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(177)	(3 932)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	16	22 092	12 758
Variations des autres créances rattachées à des participations		916	(6 002)
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		136	(57)
Incidence des variations de périmètres *		-	(4 753)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>21 960</b>	<b>(4 805)</b>
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements - Activités non poursuivies</i>		-	<i>(7 464)</i>
Variation nette d'actions propres		9	-
Emissions d'emprunts obligataire	22	4 000	8 497
Emissions d'emprunts	22	9 054	1 141
Remboursements d'emprunts et autres dettes financières	22	(26 501)	(13 730)
Intérêts versés		(3 480)	(5 097)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>(16 918)</b>	<b>(9 189)</b>
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations de financements - Activités non poursuivies</i>		-	<i>(2 703)</i>
Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés		-	(80)
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>2 444</b>	<b>326</b>
Trésorerie actif		3 221	4 588
Concours bancaires		(6 231)	(6 737)
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>(3 010)</b>	<b>(2 149)</b>
Trésorerie actif		4 195	7 529
Concours bancaires		(4 762)	(9 352)
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>(566)</b>	<b>(1 823)</b>
<b>Variation de la trésorerie (b-a)</b>		<b>2 444</b>	<b>326</b>

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

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Situation nette au 31 décembre 2023</b>	<b>42 236</b>	<b>9 985</b>	<b>59 374</b>	<b>(27 383)</b>	<b>84 213</b>	<b>584</b>	<b>84 795</b>
Affectation du résultat	-	-	(27 383)	27 383	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(3 925)	<b>(3 925)</b>	(283)	(4 209)
Plan d'actions gratuites	-	-	202	-	<b>202</b>	-	202
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	78	78
<b>Situation nette au 30 juin 2024</b>	<b>42 236</b>	<b>9 985</b>	<b>32 192</b>	<b>(3 925)</b>	<b>80 489</b>	<b>380</b>	<b>80 866</b>
<b>Variations du 30/06/2024 au 31/12/2024</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(1 209)</b>	<b>(67)</b>	<b>(1 273)</b>
<b>Situation nette au 31 décembre 2024</b>	<b>42 491</b>	<b>9 985</b>	<b>32 292</b>	<b>(5 488)</b>	<b>79 281</b>	<b>312</b>	<b>79 593</b>
Affectation du résultat	-	-	(5 488)	5 488	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(1 166)	<b>(1 166)</b>	50	(1 115)
Plan d'actions gratuites	-	-	40	-	<b>40</b>	-	40
Variations des titres en autocontrôle	-	-	9	-	<b>9</b>	-	9
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(536)	(536)
<b>Situation nette au 30 juin 2025</b>	<b>42 491</b>	<b>9 985</b>	<b>26 853</b>	<b>(1 166)</b>	<b>78 164</b>	<b>(174)</b>	<b>77 990</b>

Les variations de périmètre des minoritaires concernent la sortie des entités dans le pôle énergie dont la détention était de 51% pour les entités AIS et EMJ et 99% pour SH Chavort et SH Aquabella.

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

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

- (1) Une activité de promotion immobilière
- (2) Une activité de foncière immobilière
- (3) Une activité dans le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques, des barrages hydrauliques et développant un réseau de stations de recharge rapide pour véhicules électriques
- (4) Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2025 ont une durée de 6 mois.

**Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période****Faits marquants :****Cessions d'immeubles de placement**

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

**Dépréciation de l'écart d'acquisition STUDIO ARTEA**

Une mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA a entraîné un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil d'une filiale constitue en elle-même un indice de perte de valeur significatif, car elle implique une modification profonde des perspectives économiques et financières de l'entité. Lorsque la valeur recouvrable de l'écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle est constatée.

Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

**Variation de périmètre :****Déconsolidation du pôle énergie**

Le 7 mars 2025, Dream Energy a conclu un accord d'investissement avec le fonds d'investissement TIIC spécialiste des infrastructures de mobilité, publiques et digitales en Europe, et membre partenaire d'Edmond de Rothschild Private Equity, à hauteur de 40 % de son capital. Cette levée de fonds stratégique s'accompagne d'un plan d'investissement ambitieux avec pour objectif d'accélérer le développement des infrastructures énergétiques durables et la mobilité électrique en France et en Europe. Cet investissement renforce l'engagement de Dream Energy dans la transition énergétique grâce à un modèle intégré et innovant. Cette relation stratégique est encadrée par un pacte d'actionnaires qui entraîne le passage du pôle énergie en mise en équivalence au regard de la norme IFRS 10.

**Création**

Au cours du premier semestre 2025, le groupe a procédé à la création des entités STORIA INTERNATIONAL et HOLDING STORIA GRECE. Au 30 juin 2025, ces sociétés n'ont pas d'activité.

**Note 3. Principes et méthodes appliquées**

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

**1. Référentiel IFRS**

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. La société ARTEA a établi les comptes consolidés semestriels résumés au titre du semestre clos le 30 juin 2025 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites dans les notes suivantes. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. Aucune expertise n'a été réalisée au 30 juin 2025.

**2. Continuité d'exploitation**

Les comptes semestriels consolidés résumés ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

L'hypothèse de continuité de l'exploitation a été retenue par le Conseil d'administration pour l'arrêté des comptes semestriels consolidés résumés compte tenu des éléments suivants :

- Les dettes financières (part courante) s'établissent à 52,5 M€ au 30 juin 2025 dont 34 M€ relatifs à des échéances obligataires du premier semestre 2026
- La société dispose d'une trésorerie disponible de 4,2 M€ au 30 juin 2025
- La société a cédé des actifs et obtenu de nouveaux financements pour un montant net de 7,2 M€ entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 octobre 2025
- La société est en négociations avancées pour céder des actifs pour un montant net de l'ordre de 15,4 M€ d'ici au 31 décembre 2025.

Afin de couvrir les besoins ultérieurs, notamment les échéances obligataires (4 M€ en janvier 2026 et 28.7 M€ en mars 2026), le Conseil d'Administration a d'ores et déjà pris les mesures suivantes pour assurer le financement nécessaire :

- La société poursuit activement sa politique d'arbitrage et de cession de ses actifs immobiliers
- La société a engagé des négociations avec ses partenaires obligataires en vue d'assurer le refinancement de ces emprunts en apportant en collatéral un actif hôtelier premium.

Les prévisions de trésorerie pour les douze mois suivant le 30 juin 2025 font apparaître une situation de trésorerie compatible avec les besoins de liquidité sur cette période. Il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation si la société n'est pas en mesure de réaliser ses plans d'action. En conséquence, elle pourrait ne pas être en mesure d'acquitter ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité.

### **3. Périmètre et méthodes de consolidation**

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

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont comptabilisées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est inférieur ou égal à 50% ou s'il existe un pacte d'actionnaire empêchant la consolidation selon la méthode de l'intégration globale.

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

La société ARTEA détient 60% des titres de Holding Dream Energy conjointement avec le fonds d'investissement TIIC qui en détient 40%. Un pacte d'associés encadrant cette relation stratégique, le pôle énergie et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et entraîne le passage en mise en équivalence de ce pôle énergie sur l'exercice 2025.



Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2025 comme suit :

Société	Secteur d'activité	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
		30/06/2025			31/12/2024		
ARTEA	HOLDING	Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING	100	100	IG	100	100	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
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
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SANTORSOLA SARL	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
BACHASSON 2024	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
HDP Luxembourg SCS	FONCIER	49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER	49	49	MEE	49	49	MEE
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-pallier)	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 3	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPROM	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PACA	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION	60	60	IG	60	60	IG
DREAM VIEW	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROMO (EX ARTEA PROMOTION)	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
GREEN HORIZON (ex DECILBELDONNE SAS)	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA TB	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
MEYLAN INVEST	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG

Société	Secteur d'activité	% d'Interêt	% Contrôle 30/06/2025	Méthode *	% d'Interêt	% Contrôle 31/12/2024	Méthode *
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA EV	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
STORIA CHANTACC	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
SARL HOTEL ARLES	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
SARL STORIA SOURCE DE SENS	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
STORIA GRECE	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
FIZILAND HOTEL	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS	100	25	MEE	25	25	MEE
STORIA INTERNATIONAL	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
HOLDING STORIA GRECE	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
<b>HOLDING DREAM ENERGY (Mère Sous-pallier)</b>	<b>ENERGIE</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>IG</b>
SARL ARTESOL	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
PRAUTELEC	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
CHEBM	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SARL DREAM ENERGY	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
HYDRO MENIL	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
HYDRO CHARENTE	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
AIS ENERGIES SAS	ENERGIE	60	60	MEE	51	51	IG
EMJ	ENERGIE	60	60	MEE	51	51	IG
SHEA	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SH CHAVORT	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SH AQUABELLA	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY ITALIA	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
SPEES	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY MOBILITY	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY PRODUCTION	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY BELGIQUE	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY 2	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY 4	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY FOURNITURE	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
DREAM ENERGY ARDENT	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
<b>DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-pallier)</b>	<b>ENERGIE</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>MEE</b>
DREAM ENERGY 1	ENERGIE	60	60	MEE	51	51	MEE
DREAM ENERGY 3	ENERGIE	60	60	MEE	51	51	MEE

Les sociétés STORIA INTERNATIONAL et HOLDING STORIA GRECE ont été créées au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

L'ensemble du pôle énergie et de ses filiales a été **déconsolidé** avec un changement de méthode de l'intégration globale vers la mise en équivalence en application d'un pacte d'actionnaires et **du contrôle conjoint** avec le fonds d'investissement TIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

\* IG = intégration globale  
NC = non consolidée  
ME = mise en équivalence

#### 4. Changements de présentation des états financiers

Le groupe a procédé à des changements de présentation par rapport aux comptes publiés au 30 juin 2024 : la présentation de l'état du résultat global consolidé a été modifiée, en application de la norme IFRS 5 et du passage du pôle Energie en mise en équivalence à partir de l'exercice 2025.

La présentation du tableau de flux de trésorerie a été modifiée, les concours bancaires présentés au sein de la trésorerie d'ouverture de l'exercice 2025 ont été corrigés de 969 milliers d'euros et reclassés en actif et passifs destinés à être cédés.

Tableau de passage de l'état du résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Retraité 30/06/2024	Pôle Energie IFRS 5	Reclassements	Publié 30/06/2024
		<b>6 937</b>	<b>970</b>	
Revenus locatifs bruts	5 461	-	(970)	4 491
Charges locatives refacturées	(990)	-	-	(990)
		-	(970)	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>51 396</b>	<b>6 937</b>	-	<b>58 333</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(40 308)	(2 162)	-	(42 470)
Autres achats et charges externes	(5 360)	(1 999)	-	(7 359)
Charges de personnel	(4 568)	(1 797)	-	(6 366)
Impôts, taxes et versements assimilés	(665)	(398)	-	(1 063)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(1 939)	(2 225)	-	(4 164)
Autres produits et charges opérationnels courants	(1 791)	994	-	(797)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(3 236)</b>	<b>(649)</b>	-	<b>(3 885)</b>
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	1 102	(60)	-	1 041
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>	<b>(2 134)</b>	<b>(710)</b>	-	<b>(2 844)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(3 321)</b>	<b>(1 262)</b>	-	<b>(4 583)</b>
Variation de juste valeur des CAP	63	172	-	235
Autres produits et charges financiers	1 026	(1)	-	1 025
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(4 366)</b>	<b>(1 800)</b>	-	<b>(6 166)</b>
Impôts sur les résultats	1 936	22	-	1 958
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>(2 430)</b>	-	-	<b>(4 208)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>(1 778)</b>	<b>(1 778)</b>	-	
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(4 208)</b>	-	-	<b>(4 208)</b>

Tableau de passage de la trésorerie de clôture présentée au tableau de flux de trésorerie au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Retraité 31/12/2024	Modifications IFRS 5	Publié 31/12/2024
<b>Tableau de flux de trésorerie</b>			
Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés	34	969	(935)
Trésorerie actif	3 221		3 221
Concours bancaires	(6 231)	969	(7 200)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>(3 010)</b>	<b>969</b>	<b>(3 979)</b>

## 5. IFRS 5

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

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

### Entrée d'un nouvel investisseur

Le 7 mars 2025, Dream Energy a conclu un accord d'investissement avec le fonds d'investissement TIIC spécialiste des infrastructures de mobilité, publiques et digitales en Europe, et membre partenaire d'Edmond de Rothschild Private Equity, à hauteur de 40 % de son capital. Cette levée de fonds stratégique s'accompagne d'un plan d'investissement ambitieux avec pour objectif d'accélérer le développement des infrastructures énergétiques durables et la mobilité électrique en France et en Europe. Cet investissement renforce l'engagement de Dream Energy dans la transition énergétique grâce à un modèle intégré et innovant.

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

En conséquence, les comptes consolidés au 30 juin 2025 intègrent la mise en œuvre de la norme IFRS 5, actifs et passifs destinés à être cédés.

L'état du résultat global a été retraité pour une lecture comparative entre 2025 et 2024, présentant une différenciation entre « résultats des activités non poursuivies », et « résultats des activités maintenues ».

### Actifs et passifs destinés à être cédés sur l'exercice 2025

L'immeuble CROSSROAD B, a été vendu au cours du second semestre 2025, à un prix de 4 600 milliers d'euros.

### Résultats des activités non poursuivies

<i>(En milliers d'euros)</i>		Pôle Energie
		30/06/2024
<b>Revenus des activités de ventes</b>		<b>6 937</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>6 937</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(2 162)	
Autres achats et charges externes	(1 999)	
Charges de personnel	(1 797)	
Impôts, taxes et versements assimilés	(398)	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(2 225)	
Autres produits et charges opérationnels courants	994	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(649)</b>	
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	(60)	
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>	<b>(710)</b>	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 262)</b>	
Variation de juste valeur des CAP	172	
Autres produits et charges financiers	(1)	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(1 800)</b>	
Impôts sur les résultats	22	
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>-</b>	
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>(1 778)</b>	
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(1 778)</b>	

**Note 4. Information sectorielle**

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

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

➤ **Foncier :**

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

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

➤ **Promotion :**

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

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

➤ **Energie :**

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

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking
- Restauration
- Hôtellerie
- Honoraires

➤ **Holding :**

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

L'état de la situation financière par activité au 30 juin 2025 est présenté ci-dessous :

<b>ACTIFS</b> (En milliers d'euros)	<b>FONCIER</b>	<b>PROMOTION</b>	<b>ENERGIE</b>	<b>SERVICES IMMOBILIERS</b>	<b>HOLDING</b>	<b>TOTAL 30/06/2025</b>
Ecart d'acquisitions	-	12 532	-	-	-	12 532
Autres immobilisations incorporelles	-	312	-	766	-	1 078
Immeubles de placement à juste valeur	47 695	15 950	-	-	-	63 645
Autres immeubles	2 031	6 454	-	37 635	-	46 120
Autres immobilisations corporelles	130	242	-	5 894	375	6 642
Participations dans les entreprises associées	26 406	-	19 886	318	-	46 610
Autres actifs financiers	8 999	1 160	-	639	42 457	53 255
Impôts différés actifs	1 480	802	-	318	888	3 489
<b>Total actifs non courants</b>	<b>86 740</b>	<b>37 453</b>	<b>19 886</b>	<b>45 571</b>	<b>43 721</b>	<b>233 371</b>
<b>Actifs liés à des activités en cours de cession</b>	<b>4 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 600</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	26 452	17 535	-	25 453	2 969	72 409
Provisions part non courante	1	1 331	-	132	785	2 249
Impôts différés passifs	6 630	249	-	1 496	311	8 686
<b>Total passifs non courants</b>	<b>33 084</b>	<b>19 114</b>	<b>-</b>	<b>27 082</b>	<b>4 065</b>	<b>83 345</b>
<b>Passifs liés à des activités en cours de cession</b>	<b>6 868</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 868</b>

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

(En milliers d'euros)

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

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2025 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2025
Chiffre d'affaires	3 008	18 117	-	5 185	7	26 317
Résultat opérationnel courant	1 205	(1 971)	-	(1 766)	(2 686)	(5 219)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	2 825	(1 971)	(1 917)	(7 642)	(2 686)	(11 392)
Résultat courant avant impôts	749	(2 371)	(1 917)	(8 245)	(3 545)	(15 329)
Résultat net des activités maintenues	1 579	(2 966)	(1 917)	(8 246)	(2 745)	(14 297)
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	-	-	13 182	13 182
Résultat net de la période	1 579	(2 966)	(1 917)	(8 246)	10 437	(1 115)
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 579	(3 016)	(1 917)	(8 246)	10 437	(1 166)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	-	50	-	-	-	50

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2024 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL Retraité 30/06/2024
Chiffre d'affaires	3 516	42 962	-	4 816	101	51 396
Résultat opérationnel courant	1 503	946	-	(2 822)	(2 863)	(3 236)
Résultat opérationnel après quotepart du résultat des entreprises associées	2 519	946	-	(2 736)	(2 863)	(2 134)
Résultat courant avant impôts	1 548	441	-	(3 086)	(3 270)	(4 366)
Résultat net des activités maintenues	1 790	(98)	-	(2 996)	(1 126)	(2 430)
Résultat net des activités non poursuivies	-	(86)	(1 692)	-	-	(1 778)
Résultat net de la période	1 790	(184)	(1 692)	(2 996)	(1 126)	(4 208)
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 724	(234)	(1 293)	(2 996)	(1 126)	(3 925)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	-	116	(399)	-	-	(283)

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

**Note 5. Palier mis en équivalence significatifs****Foncier**

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

**Energie**

La société ARTEA détient 60% des titres de Holding Dream Energy conjointement avec le fonds d'investissement TIIC. Un pacte d'associé encadrant cette relation stratégique entraîne en application des normes IFRS, la déconsolidation du pôle énergie sur l'exercice 2025, passant de l'intégration globale à la mise en équivalence.

Le bilan synthétique de ces sous-consolidations est présentée comme suit :

IMMOBILIERE DURABLE (Foncière)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Total actifs non courants</b>	<b>235 721</b>	<b>235 393</b>
<i>Dont Immeuble de placement à la juste valeur</i>	<i>221 085</i>	<i>214 360</i>
<i>Dont Immeuble de placement en cours</i>	<i>9 357</i>	<i>14 770</i>
<b>Total actifs courants</b>	<b>12 316</b>	<b>10 116</b>
<b>Total actifs</b>	<b>248 037</b>	<b>245 508</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>40 282</b>	<b>36 958</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>190 817</b>	<b>180 287</b>
<i>Dont dettes financières à plus de 1 an</i>	<i>123 355</i>	<i>124 848</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>16 937</b>	<b>18 264</b>
<i>Dont dettes financières à moins de 1 ans</i>	<i>11 483</i>	<i>13 616</i>
<b>Total passifs</b>	<b>248 037</b>	<b>245 508</b>

HOLDING DREAM ENERGY (Energie)	30/06/2025
<b>Total actifs non courants</b>	<b>66 297</b>
<i>Dont immobilisations dédiées à l'énergie</i>	<i>43 112</i>
<i>Dont actifs financiers</i>	<i>13 206</i>
<b>Total actifs courants</b>	<b>27 717</b>
<b>Total actifs</b>	<b>94 014</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>34 056</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>46 419</b>
<i>Dont dettes financières à plus de 1 an</i>	<i>43 845</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>13 539</b>
<i>Dont dettes financières à moins de 1 ans</i>	<i>4 241</i>
<b>Total passifs</b>	<b>94 014</b>

Le compte de résultat synthétique de ces sous-consolidations est présentée comme suit :

IMMOBILIERE DURABLE (Foncière)	30/06/2025	30/06/2024
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>7 913</b>	<b>5 915</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7 430</b>	<b>5 664</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>3 325</b>	<b>2 135</b>

HOLDING DREAM ENERGY (Energie)	30/06/2025
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>4 313</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1 875)</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(3 171)</b>



**Note 6. Chiffre d'affaires**

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

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

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

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

♣ Activités promotion

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

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

Dans le cadre d'IAS 37, des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

♣ Activités services immobiliers

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

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
<b>Revenus promoteur</b>	<b>17 346</b>	<b>42 747</b>
<i>Vis-à-vis de tiers</i>	<i>4 212</i>	<i>15 204</i>
<i>Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE</i>	<i>2 425</i>	<i>23 283</i>
<i>Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg</i>	<i>10 251</i>	<i>3 021</i>
<i>Travaux supplémentaires et autres</i>	<i>458</i>	<i>1 239</i>
<b>Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)</b>	<b>4 554</b>	<b>4 178</b>
<b>Revenus des activités de ventes</b>	<b>21 900</b>	<b>47 895</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>5 338</b>	<b>5 461</b>
Charges locatives refacturées	(921)	(990)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>4 417</b>	<b>4 471</b>
<b>Total Chiffres d'affaires</b>	<b>26 317</b>	<b>51 396</b>

Le détail des changements de présentation des états financiers dont l'impact du reclassement de l'activité Energie en résultat des activités non poursuivies en raison de son passage en mise en équivalence sur l'exercice 2025

des principes et méthodes comptables.

est présenté en note 3.4

**Note 7. Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
Honoraires, prestations extérieures	(3 061)	(3 509)
Maintenance, entretien & assurances	(732)	(810)
Autres achats et charges externes	(696)	(425)
Achats non stockés de matières et fournitures	(359)	(384)
Services bancaires	(274)	(129)
Frais postaux	(99)	(102)
<b>Total Autres achats et charges externes</b>	<b>(5 222)</b>	<b>(5 360)</b>

Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

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

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

**Note 8. Charges de personnel**

Les charges de personnel se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
Rémunération du personnel	(2 799)	(3 508)
Charges sociales	(833)	(1 132)
Autres charges de personnel	(42)	72
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(3 674)</b>	<b>(4 568)</b>

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

**Note 9. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions**

Le groupe intègre principalement (2 323) milliers d'euros de dotations et de reprises aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles au 30 juin 2025 contre (2 139) milliers d'euros au 30 juin 2024.

Le groupe intègre principalement (1 135) milliers d'euros de dotations et de reprises aux provisions au 30 juin 2025 contre 196 milliers d'euros au 30 juin 2024.

**Note 10. Autres produits et charges opérationnels courants et non courants**

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
Charges locatives	(1 114)	(902)
Résultat de cession des immobilisations	77	(1 009)
Subventions d'exploitations	30	31
Autres produits & charges	352	89
<b>Total autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(654)</b>	<b>(1 791)</b>
Perte de valeur sur écarts d'acquisition	(5 950)	-
<b>Total autres produits et charges opérationnels non courants</b>	<b>(5 950)</b>	<b>-</b>

Une mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA a entraîné un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil d'une filiale constitue en elle-même un indice de perte de valeur significatif, car elle implique une modification profonde des perspectives économiques et financières de l'entité. Lorsque la valeur recouvrable de l'écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle est constatée.

Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

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

**Note 11. Coût de l'endettement financier net**

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
Charge d'intérêts	(3 177)	(3 321)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(3 177)</b>	<b>(3 321)</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(3 177)</b>	<b>(3 321)</b>

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

**Note 12. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2025 se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	Retraité 30/06/2024
Charges d'impôt exigible	(5)	157
Produits d'impôt différé	1 037	1 779
<b>Total impôts sur les résultats</b>	<b>1 032</b>	<b>1 936</b>

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

est présenté en note 3.4

**Note 13. Ecart d'acquisition**

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
<b>Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION</b>	<b>12 532</b>	<b>12 532</b>
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
<b>Ecart d'acquisition affecté à l'activité SERVICES IMMOBILIERS</b>	<b>5 950</b>	<b>5 950</b>
Perte de valeur	(5 950)	-
<b>Ecart d'acquisition (net)</b>	<b>12 532</b>	<b>18 482</b>

Une mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA a entraîné un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil d'une filiale constitue en elle-même un indice de perte de valeur significatif, car elle implique une modification profonde des perspectives économiques et financières de l'entité. Lorsque la valeur recouvrable de l'écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle est constatée.

Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

**Note 14. Immeubles de placement**

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2024	Diminutions	Variation de juste valeur	Reclassements	Actifs destinés à être cédés	Valeurs brutes au 30/06/2025
Immeubles de placement à juste valeur	68 570	(22 190)	(220)	22 085	(4 600)	63 645
<b>Total</b>	<b>68 570</b>	<b>(22 190)</b>	<b>(220)</b>	<b>22 085</b>	<b>(4 600)</b>	<b>63 645</b>

Au cours du premier semestre 2025, les actifs CAMPUS B et C, le PRELUDE et le PALATIN ont été cédés. Ces derniers avaient été reclassés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2024 en application de la norme IFRS 5 pour 22 085 milliers d'euros. Au 30 juin 2025, l'actif CROSSROAD B a été cédé pour un prix de 4 600 milliers d'euros.

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

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Cushman et Wakefield) qui a valorisé le patrimoine du Groupe au 31 décembre 2024 pour les actifs à laquelle a été rajouté les échéances de VEFA ayant été réglées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif. Au 30 juin 2025, aucune expertise n'a été réalisée, elles le seront au 31 décembre 2025.

La juste valeur estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par comparaison directe
- Une méthodologie par le rendement.

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante: Valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

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

#### Note 15. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	30/06/2025	31/12/2024
Storia grèce / Fiziland	-	-	-	8 686	8 686	8 662
Immeubles J.BAKER	-	6 371	-	-	6 371	6 466
Hôtel Ramatuelle	-	-	5 874	-	5 874	5 920
Storia d'Artigny	-	-	2 153	2 302	4 455	3 748
Hôtel Arles	-	-	-	3 194	3 194	3 237
Les écuries	-	1 532	-	-	1 532	1 539
Florence	-	-	-	828	828	828
Meylan E	790	-	-	-	790	789
Meylan C / D / PS2	61	-	-	-	61	61
<b>Droits d'utilisation - Bien Immobiliers</b>	-	-	<b>14 330</b>	-	<b>14 330</b>	<b>15 259</b>
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>851</b>	<b>7 903</b>	<b>22 357</b>	<b>15 010</b>	<b>46 120</b>	<b>46 510</b>

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

Les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brute	Amortissements cumulés	30/06/2025	31/12/2024
BIOT A	5 269	(1 515)	3 755	3 941
MEYLAN E	4 260	(681)	3 579	3 774
LESQUIN PS2/PS3	3 940	(1 058)	2 882	3 019
LESQUIN LM	4 386	(1 611)	2 775	2 927
LESQUIN PS4	3 173	(2 503)	670	817
FUVEAU B	628	(75)	553	582
TERRASSE VALBONNE	596	(481)	115	198
<b>Total Droits d'utilisation - Bien Immobiliers</b>	<b>22 253</b>	<b>(7 924)</b>	<b>14 330</b>	<b>15 259</b>

**Note 16. Autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	9 672	176	(33)	(3)	9 812
Matériel de transport	1 188	1	(117)	1	1 073
Centrale de production d'énergie	310	-	(126)	(3)	180
Droit d'utilisation	370	-	-	-	370
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>11 539</b>	<b>177</b>	<b>(276)</b>	<b>(5)</b>	<b>11 435</b>

Amortissements	31/12/2024	Dotations	Diminutions	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	(3 442)	(614)	-	2	(4 054)
Matériel de transport	(563)	(138)	97	(1)	(604)
Centrale de production d'énergie	(142)	(10)	59	0	(93)
Droit d'utilisation	(20)	(22)	-	0	(42)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(4 168)</b>	<b>(785)</b>	<b>155</b>	<b>1</b>	<b>(4 794)</b>

Valeurs nettes	31/12/2024	Augmentations / Dotations	Diminutions / Reprises	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	6 229	(438)	(33)	(1)	5 757
Matériel de transport	625	(137)	(20)	0	468
Centrale de production d'énergie	167	(10)	(67)	(3)	87
Droit d'utilisation	350	(22)	-	0	328
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>7 368</b>	<b>(604)</b>	<b>(117)</b>	<b>(3)</b>	<b>6 642</b>

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

**Note 17. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Instruments de trésorerie non disponibles	455	677
Instruments de CAP (couverture de taux)	188	1 397
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>645</b>	<b>2 074</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Participations dans les entreprises associées	46 610	24 849
Créances rattachées à des participations	51 897	49 910
Dépôts & cautionnements	714	628
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>99 221</b>	<b>75 387</b>
<b>Total</b>	<b>99 865</b>	<b>77 461</b>

Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2025 sont composées de L'IMMOBILIERE DURABLE pour 24 169 milliers d'euros, HOLDING DREAM ENERGY pour 19 099 milliers d'euros, SCS LUXEMBOURG pour 1 815 milliers d'euros, PROMAUTO pour 421 milliers d'euros et AGENCE VBI pour 318 milliers d'euros.

Les créances rattachées à des participations sont essentiellement composées de 37 029 milliers d'euros avec L'IMMOBILIERE DURABLE, 9 399 milliers d'euros avec SCS Luxembourg, 5 241 milliers d'euros avec la SCCV ARTEPARC BORDEAUX, 228 milliers d'euros avec PROMAUTO.

La variation des instruments dérivés actifs de couverture de taux d'emprunt variable est expliquée par le remboursement des dettes financières rattachées aux immeubles cédés, à savoir Campus B et C, le Prélude et le Palatin.



**Note 18. Stocks et en-cours**

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>En-cours de production</b>	<b>29 430</b>	<b>26 976</b>
Dont en-cours projet Strasbourg	6 726	4 540
Dont en-cours projet Vésinet	5 950	5 895
Dont en-cours projet Meyreuil Extension	4 728	4 454
Dont en-cours projet Everest Parc	4 475	4 438
Dont en-cours projet Lille Lesquin	3 850	3 850
Dont en-cours projet Horizon Cannes	1 427	1 414
Dont en-cours projet Fuveau	1 165	1 121
Dont en-cours projet Bachasson	883	1 060
Autres En cours	225	204
<b>Total en-cours lié à des immeubles</b>	<b>29 430</b>	<b>26 976</b>
Stocks marchandises	96	101
Stocks matières premières & fournitures	134	131
<b>Total stock</b>	<b>29 659</b>	<b>27 208</b>

**Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variation BFR	Autres reclassements et variations	30/06/2025
Stocks et En-cours	27 208	2 327	124	29 659
Clients	22 801	(2 558)	1 938	22 181
Actifs sur contrats	514	(328)	-	186
Autres actifs courants	18 179	5 662	(3 926)	19 915
<b>Total Actifs</b>	<b>68 702</b>	<b>5 103</b>	<b>(1 864)</b>	<b>71 941</b>
Fournisseurs	53 363	5 995	1 933	61 290
Comptes courants hors groupe	547	2 895	(2 989)	453
Passifs sur contrats	19 678	(4 537)	-	15 141
Autres passifs courants	18 168	(725)	(439)	17 004
<b>Total Passifs</b>	<b>91 756</b>	<b>3 628</b>	<b>(1 495)</b>	<b>93 889</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>23 055</b>	<b>(1 475)</b>	<b>369</b>	<b>21 949</b>

**Note 20. Actifs et passifs sur contrats**

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>186</b>	<b>514</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>15 141</b>	<b>19 678</b>

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

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

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

**Note 21. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Créances sociales et fiscales (1)	13 808	12 740
Autres créances liées à l'exploitation (2)	4 952	5 094
Charges constatées d'avance	1 155	345
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>19 915</b>	<b>18 179</b>

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

(2) Dont composé essentiellement de 1 197 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs

**Note 22. Dettes financières**

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Passifs destinés à être cédés	Autres variations	30/06/2025	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>36 438</b>	<b>4 000</b>	<b>(170)</b>	<b>(3 941)</b>	<b>-</b>	<b>36 327</b>	<b>33 891</b>	<b>2 436</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 770	8 757	(24 649)	(2 927)	14 099	64 050	9 363	54 686
Dettes locatives	17 027	-	(1 077)	-	-	15 950	2 475	13 474
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>85 797</b>	<b>8 757</b>	<b>(25 726)</b>	<b>(2 927)</b>	<b>14 099</b>	<b>80 000</b>	<b>11 838</b>	<b>68 162</b>
Intérêts courus	1 828	-	-	-	(303)	1 525	1 525	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 318	297	(605)	-	(198)	1 813	-	1 813
Comptes courants hors groupe	547	-	-	-	(94)	453	453	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	6 231	-	-	-	(1 469)	4 762	4 762	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>10 924</b>	<b>297</b>	<b>(605)</b>	<b>-</b>	<b>(2 064)</b>	<b>8 552</b>	<b>6 741</b>	<b>1 813</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>133 158</b>	<b>13 054</b>	<b>(26 501)</b>	<b>(6 868)</b>	<b>12 035</b>	<b>124 879</b>	<b>52 470</b>	<b>72 409</b>

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont tous libellés en euros et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable, couverts en partie par des contrats de caps ou swaps et font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

Les emprunts obligataires sont présentés ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2025	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	16/03/2021	15 600	15 600	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Emprunt ARTEA	16/03/2022	13 149	13 149	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(1 845)	Euros			
Emprunt ARTEA MONTBLANC	27/10/2023	1 200	1 200	Euros	31/10/2027	In fine	Fixe 9%
Emprunt ARTEA VATEL	26/01/2024	2 500	2 500	Euros	26/01/2029	linéaire	Fixe 8%
Frais d'émission emprunt			(105)	Euros			
Emprunt ARTEA METHANOR	26/01/2024	1 500	1 500	Euros	29/01/2029	linéaire	Fixe 8%
Frais d'émission emprunt			(61)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires ARTEA</b>		<b>33 949</b>	<b>31 938</b>				
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 1	17/01/2024	1 799	1 799	Euros	24/01/2026	In fine	Fixe 10%
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 2	02/04/2024	2 698	2 698	Euros	30/06/2026	In fine	Fixe 11%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(111)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires ARTEPROM</b>		<b>4 497</b>	<b>4 386</b>				
<b>Total Emprunts obligataires</b>	-	<b>38 446</b>	<b>36 324</b>	<b>Euros</b>	-	-	-
Emprunt FESV	29/01/2025	4 000	4 000	Euros	29/01/2026	In fine	Fixe 12%
Frais d'émission emprunt			(59)				
<b>Sous-total Emprunts obligataires FESV</b>		<b>4 000</b>	<b>3 941</b>				
<b>Emprunts obligataires - reclassé en passifs destinés à être cédés</b>	-	<b>4 000</b>	<b>3 941</b>	<b>Euros</b>	-	-	-

Les emprunts mobilisés sur la période sont présentés ci-dessous :

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2025	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt ESCALET	06/05/2025	7 600	<b>7 600</b>	7 600	322	7 278	10/10/2039
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	<b>1 158</b>	1 158	878	280	05/03/2035
<b>Total des souscriptions</b>		<b>14 460</b>	<b>8 757</b>	<b>8 758</b>	<b>1 199</b>	<b>7 559</b>	

#### Note 23. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	<b>11 288</b>	11 779
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	<b>2 309</b>	562
Produits constatés d'avance	<b>308</b>	5
Autres dettes diverses	<b>3 099</b>	5 822
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>17 004</b>	<b>18 168</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>15 141</b>	<b>19 678</b>

#### Note 24. Engagements hors bilan

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2024.

**Note 25. Événements postérieurs au 30 juin 2025**

L'immeuble CROSSROAD B a été vendu au cours du deuxième semestre 2025 pour une valeur de 4 600 milliers d'euros.