

1. ANNEXE DES COMPTES ANNUELS ARTEA 2025.12	<i>page 1</i>
2. ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES ARTEA 2025.12	<i>page 28</i>
3. RAPPORT DE GESTION ARTEA 2025.12	<i>page 74</i>
4. RCA ARTEA 31.12.25	<i>page 209</i>
5. RCC ARTEA 31.12.25	<i>page 218</i>
6. DECLARATION DE RESPONSABILITE DU DIRIGEANT 2025.12	<i>page 227</i>

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

**du 01/01/2025 au 31/12/2025**

## Bilan

Présenté en Euros  
Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	95 888	95 888			
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 806	3 806		206	- 206
Autres immobilisations corporelles	375 414	363 154	12 260	40 180	- 27 920
Immob. corpor. en cours, avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Participation	94 301 103	7 336 403	86 964 700	80 400 015	6 564 685
Créances rattachées à des participations	91 056 066	12 503 746	78 552 320	94 514 347	-15 962 027
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés	2 472 738	463 778	2 008 959	2 089 453	- 80 494
Prêts					
Autres immobilisations financières	101 870		101 870	51 205	50 665
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)</b>	<b>188 406 885</b>	<b>20 766 775</b>	<b>167 640 109</b>	<b>177 095 407</b>	<b>-9 455 298</b>
<b>Stocks et en-cours</b>					
Matières premières, approvisionnements	47 000		47 000	47 000	
En cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes	7 386		7 386		7 386
<b>Créances</b>					
Créances clients et comptes rattachés	10 100 265		10 100 265	8 005 866	2 094 399
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	133 640		133 640	123 220	10 420
. Personnel				5 000	- 5 000
. Organismes sociaux	761		761	276	485
. Etat, impôts sur les bénéfices				195 763	- 195 763
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 235 036		1 235 036	388 138	846 898
. Autres	1 874 231	19 317	1 854 914	8 361 776	-6 506 862
Charges constatées d'avance	12 444		12 444	50 976	- 38 532
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
. Actions propres					
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités	253 131		253 131	82 002	171 129

<b>ACTIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2025</b> (12 mois)		Exercice précédent <b>31/12/2024</b> (12 mois)		<b>Variation</b>
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)</b>	<b>13 663 894</b>	<b>19 317</b>	<b>13 644 577</b>	<b>17 260 018</b>	<b>-3 615 441</b>
Frais d'émission des emprunts (V)	509 912		509 912	698 797	- 188 885
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecart de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
<b>TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI +VII)</b>	<b>202 580 690</b>	<b>20 786 092</b>	<b>181 794 598</b>	<b>195 054 221</b>	<b>-13 259 623</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2025</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2024</b> (12 mois)	<b>Variation</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital (dont versé : 42 491 092)	42 491 092	42 491 092	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	9 985 175	9 985 175	
Ecarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
<b>Réserves</b>			
Réserve légale	1 622 244	1 489 173	133 071
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	1 196 501	1 196 501	
Report à nouveau	11 641 536	9 113 179	2 528 357
Résultat de l'exercice	-15 940 121	2 661 428	-18 601 549
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>50 996 427</b>	<b>66 936 549</b>	<b>-15 940 122</b>
<b>Autres fonds propres</b>			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques	663 006		663 006
Provisions pour charges			
<b>TOTAL DES PROVISIONS (II)</b>	<b>663 006</b>		<b>663 006</b>
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	37 640 033	33 366 168	4 273 865
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 445 207	10 719 675	-6 274 469
Emprunts et dettes financières diverses (2)	1 576 077	1 357 382	218 695
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 387 104	2 119 617	267 487
Dettes fiscales et sociales	2 602 691	1 613 407	989 284
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	500	500	
Autres dettes	81 483 554	78 940 923	2 542 631
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL DES DETTES (III)</b>	<b>130 135 165</b>	<b>128 117 673</b>	<b>2 317 494</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
<b>TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)</b>	<b>181 794 598</b>	<b>195 054 221</b>	<b>-13 259 623</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
<b>Produits d'exploitation</b>				
Ventes de marchandises		6	- 6	-100
Production vendue services	6 477 840	5 248 130	1 229 710	31,83
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>6 477 840</b>	<b>5 248 135</b>	<b>1 229 705</b>	<b>23,43</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions		1 500	- 1 500	-100
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		256 979	- 256 979	-100
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	7 387		7 387	N/S
Autres produits	430	309	121	39,16
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>6 485 658</b>	<b>5 506 924</b>	<b>978 734</b>	<b>17,77</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (1)	4 707 033	3 784 010	923 023	24,39
Impôts, taxes et versements assimilés	37 625	57 704	- 20 079	-34,80
Salaires	345 815	872 343	- 526 528	-60,39
Cotisations sociales	171 965	353 227	- 181 262	-51,21
<b>Dotations aux amortissements et aux dépréciations</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	28 514	453 793	- 425 279	-47,30
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions	663 006		663 006	N/S
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres charges	293 234	64 272	228 962	356,24
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>6 247 193</b>	<b>5 585 349</b>	<b>661 844</b>	<b>20,47</b>
<b>(1) Y compris :</b>				
Redevances de crédit-bail mobilier	16 110		16 110	N/S
Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>238 465</b>	<b>-78 425</b>	<b>- 82 799</b>	<b>-25,77</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (2)	4 585 231	10 910 487	-6 325 256	-57,97
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions	382 786	74 438	308 348	414,23
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	3 667		3 667	N/S
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		320	- 320	-100
<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>4 971 683</b>	<b>10 985 245</b>	<b>-6 013 562</b>	<b>-54,74</b>

	Exercice clos le <b>31/12/2025</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Variation absolue	%
	<b>Total</b>	<b>Total</b>		
<b>Charges financières :</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	16 288 742	4 816 487	11 471 255	212,27
Intérêts et charges assimilées (3)	6 096 637	6 314 123	- 217 486	-3,44
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	2 874		2 874	N/S
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements et d'instruments de trésorerie				
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>22 388 252</b>	<b>11 130 610</b>	<b>11 257 642</b>	<b>94,17</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-17 416 569</b>	<b>-145 365</b>	<b>-17 271 204</b>	<b>N/S</b>
<b>3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-17 178 104</b>	<b>-223 789</b>	<b>-16 954 315</b>	<b>N/S</b>
Produits exceptionnels		720 423	- 720 423	-100
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		<b>720 423</b>	<b>- 720 423</b>	<b>-100</b>
Charges exceptionnelles		2 730	- 2 730	-100
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>		<b>2 730</b>	<b>- 2 730</b>	<b>-100</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>717 693</b>	<b>- 717 693</b>	<b>-100</b>
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-1 237 983	-2 167 524	929 541	42,88
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>11 457 341</b>	<b>17 212 592</b>	<b>-5 755 251</b>	<b>-33,44</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>27 397 462</b>	<b>14 551 164</b>	<b>12 846 298</b>	<b>88,28</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-15 940 121</b>	<b>2 661 428</b>	<b>-18 601 549</b>	<b>-698,93</b>
(2) Dont produits concernant les entités liées				
(3) Dont intérêts concernant les entités liées				

## PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2025 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2024 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 181 791 598,22 €.

Le résultat net comptable est une perte de 15 940 121,38 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 26 mai 2026.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice 2025 sont présentés conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en France telles que décrites dans le Plan Comptable Général (Règlement ANC n° 2022-06), et conformément aux principes généralement admis.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissement de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

Les immobilisations financières sont constituées :

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

La valeur d'utilité des titres de participation est définie pour chaque filiale sur la base d'une approche multicritère notamment par référence à la valeur d'expertise des immeubles détenus ou commercialisés pour les sociétés foncières ou hôtelières, les perspectives de résultats futurs pour les sociétés de Promotion, de développement long terme ou par référence à la quote-part d'actif net réévalué (notamment pour les sous-paliers Immobilière Durable Holding Dream Energy).

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

Au 31 décembre 2025, la valeur des titres de participation des sociétés du pôle Promotion ont été estimés selon la méthode des Discounted Cash-Flow en retenant comme principales hypothèses :

- Un plan d'affaires sur une durée de trois ans ;
- Un taux de croissance à l'infini de 1,5% ;
- Un taux d'actualisation de 7% sur l'horizon du plan d'affaires et de 9% sur la valeur terminale.

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

- Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur recouvrable estimée à la clôture est inférieure à la valeur nominale.

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.

- Les actions propres sont enregistrées en valeurs mobilières de placement dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites. En l'absence d'affectation explicite ou d'objectif, elles sont enregistrées en immobilisations financières.

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

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques existant à la date de clôture des comptes. Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.

- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables à taux variable assortis d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.

Les frais d'émission des emprunts bancaires sont portés en charge à répartir via un transfert de charge, puis sont étalés sur la durée des financements.

- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion et de refacturation de frais aux filiales.

### **Changements de méthodes comptables**

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Il modifie notamment la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les incidences du nouveau règlement sur les principaux postes de 2025 sont détaillées ci-après.

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, entré en vigueur au 1er janvier 2025, certaines règles de présentation comptable ont été modifiées. A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan Comptable Général, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ; et

- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Impact sur les comptes au 31 décembre 2024 de l'application du règlement ANC 2022-06

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Les comptes 2024 n'ayant pas été modifiés et à des fins de comparabilité, les principaux impacts de la nouvelle présentation du compte de résultat sont présentés ci-après :

N-1	Publié (Avant ANC 2022-06)	Impacts ANC 2022-06	Retraité (Après ANC 2022-06)
Résultat d'exploitation	-78 425	717 693	639 268
Résultat exceptionnel	717 693	-717 693	-
<i>dont convention facturation honoraires exceptionnelle</i>	652 292	-652 292	
<i>dont régularisations diverses</i>	23 342	-23 342	
<i>dont cessions / mises au rebut d'immobilisations</i>	42 059	-42 059	
Résultat net	2 661 428	-	2 661 428

## AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES

#### Comptes consolidés du Groupe :

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

#### Intégration fiscale :

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

Au 31 décembre 2025, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et de vingt-trois de ses filiales. La société STORIA ARLES est entrée dans le périmètre de l'intégration fiscale à compter du 1er janvier 2025.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2025 s'élève à 1 237 983 euros.

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### Emission d'un emprunt obligataire de 5 millions d'euros

En date du 8 août 2025, la société ARTEA a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire « DELTA » France Economie Réelle II de 5 000 K€. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8,5%, et seront remboursées à l'échéance du 30 juin 2031.

#### Participation HOLDING DREAM ENERGY

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

Dans le cadre de cette opération, la société ARTEA a souscrit à une augmentation de capital par incorporation de son compte courant d'associé dans la société HOLDING DREAM ENERGY à hauteur de 9 727 784 euros.

### CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels ont été établis selon le principe de la continuité d'exploitation.

La société présente une exposition au risque de liquidité, dans un contexte de niveau d'endettement élevé caractéristique du secteur immobilier et de besoins de financement liés à son développement.

L'hypothèse de la continuité d'exploitation a été retenue par le Conseil d'Administration pour l'arrêté des comptes annuels compte tenu des éléments suivants :

Afin de donner au lecteur des états financiers une compréhension de l'exposition au risque de liquidité sincère et fidèle, les informations suivantes sont établies au niveau du groupe consolidé dont la société ARTEA est la société consolidante.

Le montant de la dette consolidée à moins d'un an au 31 décembre 2025 s'élève à 86,2 millions d'euros.

Elle est principalement composée :

- Des Obligations Euro PP et FESV pour 32,7 millions d'euros d'ores et déjà prorogées au-delà du 31 décembre 2026
- De dettes bancaires ne respectant pas des ratios contractuels à hauteur de 23,9 millions d'euros
- Des Obligations Homunity à échéance 2026 pour 5,3 millions d'euros dont le principal de 4,5 millions d'euros a été étalé sur une durée de 12 mois
- Des découverts autorisés pour le financement de fonciers pour 5,7 millions d'euros (Meyreuil, Genas et Bordeaux) qui ont vocation à s'apurer au gré des ventes en VEFA,
- Des intérêts courus à hauteur de 2,4 millions d'euros,
- Le solde correspond à la part à moins d'un an des dettes financières adossées à des biens générant des revenus.

Les négociations engagées dès 2025 avec les obligataires Euro PP (28,7 M€) et FESV (4M€) ont abouti à la prorogation de la date d'échéance des obligations Euro PP à mars 2029 et à la prorogation de la date d'échéance des obligations FESV à février 2027.

En ce qui concerne les dettes bancaires ne respectant pas ratios contractuels (« covenants »), il convient de préciser que les bris relevés sont liés pour partie à la mise à juste valeur des immeubles de placement et pour l'autre aux franchises de loyers accordées sur des baux ayant pris effet en 2025 dont le montant n'excède pas 12 mois. Pour ces dettes bancaires, la société a obtenu en 2026 des waivers (13.3 M€). Pour le solde, la société a intégré dans les prévisions de trésorerie les amortissements partiels prévus contractuellement.

Des négociations sont en cours pour aligner les découverts de foncier sur les opérations de promotion à l'exception de ceux qui seront remboursés dans le cadre des opérations de promotion faisant d'ores et déjà l'objet d'une vente en VEFA (2 millions d'euros).

Au global, la dette consolidée à moins d'un an retraitée des actions de remédiation et waivers obtenus s'établit à 51,7 millions d'euros à comparer à 27,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le groupe dispose au 31 décembre 2025 d'une trésorerie disponible de 4,6 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Afin de couvrir les besoins ultérieurs, le Conseil d'Administration a d'ores et déjà pris les mesures suivantes :

- Un pilotage rapproché de la trésorerie,
- Un programme de cessions d'actifs détenus par le Groupe pour lesquels il a reçu des marques d'intérêts à réaliser d'ici au 31 décembre 2026,
- Enfin, le Groupe a signé un mandat d'assistance à la vente avec un intermédiaire reconnu sur la place pour la cession d'actifs détenus par des sociétés mises en équivalence.

Il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation si la société n'est pas en mesure de réaliser ses plans d'actions. En conséquence, la société pourrait ne pas être en mesure d'acquitter ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

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

#### Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	95 888		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels	3 806		
Autres installations, agencements, aménagements	161 387		
Matériel de transport	16 193		387
Matériel de bureau, informatique, mobilier	197 834		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>379 220</b>		<b>387</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	179 348 063		41 454 373
Autres titres immobilisés	2 472 239		55 723
Prêts et autres immobilisations financières	51 205		83 065
<b>TOTAL</b>	<b>181 871 507</b>		<b>41 593 161</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>182 346 614</b>		<b>41 593 548</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			95 888	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions			3 806	
Installations techniques, matériel et outillages industriels			161 387	
Autres installations, agencements, aménagements			16 193	
Matériel de transport		387	197 834	
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>		<b>387</b>	<b>379 220</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		35 445 267	185 357 169	
Autres titres immobilisés		55 224	2 472 738	
Prêts et autres immobilisations financières		32 400	101 870	
<b>TOTAL</b>		<b>35 532 891</b>	<b>187 931 777</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>35 533 278</b>	<b>188 406 885</b>	

Les immobilisations financières comprennent les actions propres suivantes :

Actions propres	Nombre de titres	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeur nette
Titres détenus/contrat liquidité	10 871	232 018	138 874	93 144
Titres autodétenus (*)	224 072	2 240 720	324 904	1 915 816
<b>TOTAL</b>	<b>234 943</b>	<b>2 472 738</b>	<b>463 778</b>	<b>2 008 959</b>

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

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	95 888			95 888
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels	3 600	206		3 806
Installations générales, agencements divers	161 387			161 387
Matériel de transport	12 076	1 773	387	13 461
Matériel de bureau, informatique, mobilier	161 770	26 535		188 306
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>338 833</b>	<b>28 514</b>	<b>387</b>	<b>366 960</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>434 721</b>	<b>28 514</b>	<b>387</b>	<b>462 848</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels	206				
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	1 773				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26 535				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>28 514</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 514</b>				

**Etat des provisions**

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
		663 006		663 006
<b>TOTAL Provisions</b>		<b>663 006</b>		<b>663 006</b>
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
	4 433 701	15 406 448		19 840 149
	382 786	463 778	382 786	463 778
	19 317			19 317
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>4 835 803</b>	<b>15 870 227</b>	<b>382 786</b>	<b>20 323 244</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 835 803</b>	<b>16 533 233</b>	<b>382 786</b>	<b>20 986 250</b>
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation		663 006		
- financières		15 870 227	382 786	
- exceptionnelles				

**Stocks et en-cours = 47 000 €**

<b>Stocks et en-cours</b>	<b>Au 31/12/25</b>	<b>Au 31/12/24</b>
Matières premières, approvisionnements	47 000	47 000
En-cours de production de biens		
En-cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis		
Marchandises		
<b>TOTAL</b>	<b>47 000</b>	<b>47 000</b>

<b>Dépréciations des Stocks et en-cours</b>	<b>Au 31/12/25</b>	<b>Au 31/12/24</b>
Matières premières, approvisionnements		
En-cours de production de biens		
En-cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis		
Marchandises		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Etat des créances = 104 514 314 €**

<b>Etat des créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A un an</b>	<b>A plus d'un an</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>91 157 937</b>		<b>91 157 937</b>
Créances rattachées à des participations			91 056 066
Autres immobilisations financières			101 870
<b>Actif circulant &amp; charges d'avance</b>	<b>13 356 377</b>	<b>11 542 403</b>	<b>1 813 974</b>
Autres créances clients		10 100 265	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		761	
Taxe sur la valeur ajoutée		1 235 036	
Débiteurs divers		193 897	1 813 974
Charges constatées d'avance		12 444	
<b>TOTAL</b>	<b>104 514 314</b>	<b>11 542 403</b>	<b>92 971 911</b>

Les créances rattachées aux participations font l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 12 503 746 euros.

**Provisions pour dépréciation = 19 317 €**

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

**Produits à recevoir par postes du bilan = 4 617 945 €**

<b>Produits à recevoir</b>	<b>Montant</b>
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	7 839 382
Autres créances	761
Disponibilités	
<b>TOTAL</b>	<b>7 840 143</b>

**Charges constatées d'avance = 12 444 €**

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

**Charges à répartir = 509 912 €**

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

- Emprunt ARTEA émis le 16/03/2021 :

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

L'amortissement 2025 s'élève à 102 594 €.

- Emprunt ARTEA émis le 9/12/2022 :

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

L'amortissement 2025 s'élève à 263 599 €.

- Emprunt ARTEA émis le 27/01/2024 :

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

L'amortissement 2025 s'élève à 13 500 €.

- Emprunt ARTEA émis le 06/02/2024 :

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

L'amortissement 2025 s'élève à 23 250 €.

- Emprunt ARTEA émis le 08/08/2025 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 229 630 € et a été enregistré au crédit du compte d'honoraires sur l'exercice 2025, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 7 ans.

L'amortissement 2025 s'élève à 15 571 €.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 42 491 092 €

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4 998 652	8,50	42 491 092
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
<b>Titres en fin d'exercice</b>	<b>4 998 652</b>	<b>8,50</b>	<b>42 491 092</b>

Capitaux propres = 50 996 427 €

	Montant à l'ouverture	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	42 491 092							42 491 092
Primes	9 985 175							9 985 175
Réserve légale	1 489 173	133 071						1 622 244
Autres réserves	1 025 201							1 025 201
Réserve Indisp. Attribut°								171 300
Actions G	171 300							
Report à nouveau	9 113 179	2 528 357						11 641 536
Résultat	2 661 428	-2 661 428				-15 940 121		-15 940 121
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>66 936 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 940 121</b>		<b>50 996 427</b>

Provisions = 663 006 €

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions pour risques		663 006			663 006
Provisions pour charges					
<b>TOTAL</b>		<b>663 006</b>			<b>663 006</b>

Les provisions pour risques sont liées à des litiges fournisseurs.

Etat des dettes = 130 135 165 €

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	37 640 033	32 640 033		5 000 000
Etablissements de crédit	4 445 608	1 199 362	3 246 246	
Dettes financières diverses	1 575 675	1 575 675		
Fournisseurs	2 387 104	2 387 104		
Dettes fiscales & sociales	2 602 691	2 602 691		
Dettes sur immobilisations	500			
Autres dettes	81 483 554	3 079 922	78 403 632	
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>130 135 165</b>	<b>43 485 287</b>	<b>81 649 878</b>	<b>5 000 000</b>

La société ARTEA a procédé :

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

- Montant nominal : 15 600 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €)

- Taux d'intérêt : 5% l'an

- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement final le 16 mars 2026.

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

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

Dans le cadre de son refinancement, la société ARTEA a lancé une offre d'échange le 24 février 2026 qui portait sur tout ou partie de l'emprunt obligataire émis par la société en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28.749.000 € portant intérêt au taux de 5 % l'an et venant à échéance le 16 mars 2026 en contrepartie de l'émission par la société des obligations nouvelles.

La société ARTEA, a procédé le 18 mars 2026 à l'échange des 28.227 obligations existantes valablement apportées à l'offre d'échange à un prix de 1.000,27 € par obligation existante correspondant pour 1.000 €, à la valeur nominale d'une obligation nouvelle ; et pour 0,27 €, aux intérêts courus sur la période du 16 mars 2026 (inclus) au 18 mars 2026 (exclu).

Les obligations existantes ainsi échangées ont été annulées conformément à leurs modalités. La société a émis en conséquence un nouvel emprunt obligataire d'un montant nominal total de 28.227.000 € portant intérêt au taux de 6 % l'an et venant à échéance le 13 mars 2029. Les porteurs des 522 obligations existantes n'ayant pas participé à l'offre d'échange continuent de détenir leurs obligations existantes dans les conditions prévues par les termes et conditions des obligations existantes.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA ayant une échéance en 2029 fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2025.

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

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

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

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

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

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

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 8 août 2025, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 5 000 000 € (valeur nominale unitaire de 50 000 €)
- Taux d'intérêt : 8,5% l'an
- Durée de l'emprunt : 7 ans
- Remboursement final le 30 juin 2031.

Les dettes financières diverses sont constituées des avances en comptes courants accordées par les autres sociétés du groupe.

**Charges à payer par postes du bilan = 1 640 977 €**

<b>Charges à payer</b>	<b>Montant</b>
Emp. & dettes établ. de crédit	401
Emp.& dettes financières div.	1 282 683
Fournisseurs	315 449
Dettes fiscales & sociales	42 443
Autres dettes	3 068 760
<b>TOTAL</b>	<b>4 709 737</b>

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### Ventilation du chiffre d'affaires = 6 477 840 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Répartition par secteur d'activité	Montant HT	Taux
Ventes de marchandises		
Ventes de produits finis		
Prestations de services	6 477 840	100 %
<b>TOTAL</b>	<b>6 477 840</b>	<b>100.00 %</b>

#### Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = -1 237 983 €

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	238 465		238 465
Résultat financier	-17 416 569		-17 416 569
Résultat exceptionnel			
Produit d'intégration fiscale		-1 237 983	1 237 983
<b>TOTAL</b>	<b>-17 178 104</b>	<b>-1 237 983</b>	<b>-15 940 121</b>

#### Résultat financier = -17 416 569 €

<b>Produits financiers</b>	<b>4 971 683</b>
Produits de participation	614 863
Intérêts comptes courants associés	3 970 367
Reprises sur provisions (titres détenus / contrat de liquidité)	382 786
Divers	3 667
<b>Charges financières</b>	<b>-22 388 252</b>
Dotations aux provisions sur titres et créances rattachées aux participations	-15 406 448
Dotations sur provisions (titres détenus / contrat de liquidité)	-463 778
Perte sur créances de participations	-311 297
Intérêts comptes courants associés	-3 439 284
Intérêts emprunts bancaires	-378 718
Intérêts sur obligation	-1 963 547
Dotation amortissement frais émission d'emprunts obligataires	-418 515
VNC immobilisations financières	-2 874
Divers	-3 790
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-17 416 569</b>

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	151 K€
- Dont YUMA AUDIT	68 K€
- Dont POULIN RETOUT	83 K€
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
<b>TOTAL</b>	<b>151 K€</b>

#### Indemnités de fin de carrière

La société ARTEA n'ayant plus de salariés au 31 décembre 2025, aucun engagement en matière d'indemnité de fin de carrière n'est à mentionner.

#### Parties liées

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

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA						
Bâtiment	Montant des prêts	Echéance	Sureté ou garantie principale	Sureté ou garantie complémentaire	Cession Dailly sur loyers	Caution
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €		X	ARTEA SA
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Engagement de ne pas céder les parts de la société emprunteuse	X	ARTEA SA
Lesquin B	Crédit de 6.700.000 €	31/03/2032		Engagement de ne pas céder les parts de la société emprunteuse	X	ARTEA SA
ARTIGNY (Acquisition des murs)	Crédit de 2.016.000	05/02/2038	Hypothèque Légale Spéciale du Prêteur de Deniers 2.016.000		X	ARTEA SA

ARTIGNY (travaux)	Crédit 1 344 000 €	05/02/2032	Nantissement FDC		X	ARTEA SA
ARTIGNY (travaux)	Crédit 3 500 000 €	05/02/2032	Hypothèque 2ème rang		X	ARTEA SA
Bât. C Arteparc Meylan (BPAURA)	Crédit de 5.600.000 + 1.400.000 in fine	10/09/2040 et 10/03/2039 IN FINE	HC 5.600.000 + HC 1.400.000 (en concours avec BPI)		X	ARTEA SA
Bât. C Arteparc Meylan (BPI)	Crédit de 7.000.000 €	30/09/2040	HC 7.000.000,00		X	ARTEA SA
Meyreuil	Crédit de 2 040 000 €	2026	Hypothèque premier rang	Non cession des parts	X	ARTEA SA
ARTEA - Bridge de tresorerie	Crédit de 10 000 000 €	durée 12 mois	Nantissement : 30% actions ARTEA détenues par ARTEME			
Genas	2 830 000 €	28/07/2027	Hypothèque 2830 k€ et 20% pour accessoires			ARTEA SA
Lendosphere 1ère tranche	3 200 000 €	28/06/2027	Nantissement des titres HDE			GAPD d'Artea
Lendosphere 2ème tranche	1 800 000 €	28/06/2027				
Lendosphere 3ème tranche	700 000 €	28/06/2027				
Lendosphere 4ème tranche	1 300 000 €	28/06/2027				
Lendosphere 4ème tranche	3 000 000 €	28/06/2027				
HOMUNITY	1 799 000 €	31/01/2026				ARTEA SA et ARTEME
HOMUNITY	2 698 000 €	30/06/2026				ARTEA SA et ARTEME
Carignan	Crédit de 3,325,000 €	25/06/2042	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse SAEM. Non cession de parts. Gage de meubles corporel sans dépossession	X	ARTEA
Menil	26 160 000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 220.000	Nantissement FDC. Convention de prêt intragroupe		ARTEA
Bonneuil		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 1.900.000	Nantissement FDC	X	ARTEA
Villognon		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 200.000		X	ARTEA
Chapelle		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 250.000	Nantissement FDC	X	ARTEA
SPEES	crédit 1 900 000€	09/02/2033	Cession de créances reçues ou à recevoir de la part de Dream Energy dans le		X	ARTEA et HDE

			cadre de l'achat d'électricité (Rang 1). Nantissement 300 actions SPEES			
ARETSOL AIX 1	1 070 000 €	03/07/2026				ARTEA
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 2 000 000 €	28/03/2029				ARTEA
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 400 000 €	28/03/2029				ARTEA
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 3 270 000 €	02/03/2030				ARTEA
DREAM ENERGY 1	Crédit de 2 856 338 €	01/03/2031				ARTEA et HDE
DREAM ENERGY 3	Lease Bach 3 STEP IT 2 300 000 €	01/07/2031				ARTEA
Rubis refinancement	4 000 000 €	13/12/2038	Subrogation hypothèque conventionnelle de 684.286 € Subrogation hypothèque conventionnelle de 300.307,26 € Hypothèque conventionnelle complémentaire de 3.015.406,74 €		X	ARTEA
HYDRO ONE	3 945 000 €	25/06/2024 1				ARTEA
HC : hypothèque conventionnelle HLSPD						

**CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES & PUREPLACES**

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

**AGA****Caractéristiques des plans**

	<b>Plan n°1</b>	<b>Plan n°2</b>
Date de l'assemblée	23/06/2020	22/06/2022
Date du Conseil d'administration	01/02/2022	28/09/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	28 550	30 000
Date d'acquisition des actions	01/02/2026	30/09/2024
Date de fin de période de conservation	01/02/2026	30/09/2025
Nombre d'actions librement cessibles au 31 décembre 2025	0	30 000
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2025	-	0

**Situation du plan n°2**

Les actions attribuées dans le cadre du plan AGA n°2 ont été acquises le 30 septembre 2024. Elles ont été inscrites en compte au nominatif pur avec une période d'indisponibilité d'un an à compter de cette date.

À l'issue de cette période, soit le 30 septembre 2025, ces actions sont devenues librement disponibles.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quot e-part du capital déte nu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Ca utions et avais donés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividen des encaissés par la Sté dans l'ex	Observ ations
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>											
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>											
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513			248 224	370 247		
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	711 336	100	1 000	1 000	777 451		696 149	41 474		
SAS FESV	4 639	14 743 876	100	7 989 738	7 989 738			1 540 835	6 120 927		
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	755 507		1 086 548	159 126		
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000			796 790	85 650		
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	4 229 229	100	1 200 000	1 200 000			-	89 815		
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-6 192 449	100	400 000	0	11 797 049		2 525 624	-2 287 282		
SAS ARTEPROM	243 750	15 150 914	100	24 002 386	24 002 386			12 183 027	1 905 390		
SARL STUDIO ARTEA	7 500	397 550	100	6 935 403	0			4 757	-189 809		
SARL HOLDING DREAM ENERGY	25 976 290	23 744 369	60	21 803 190	21 803 190			167 735	-654 140		
SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	-867 032	100	1 000	1 000			1 798	-46 484		
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999			-	-59 922		
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	2 281 651	100	1 000	1 000			2 440 146	60 469		
HOTEL L'ESCALET	3 901 000	-3 821 558	100	4 076 277	4 076 277			2 288 979	-91 969		
HORIZON CANNES	1 331 312	-52 278	100	1 330 042	1 330 042	175 894		0	-11 214		
ARTEA Luxembourg	50 000	-427 169	100	50 000	50 000	13 020 042		0	-239 316		
ARTEA GRAND EST	1 000	-380 442	99,90	999	999	4 125 608		5 179 773	-1 094 184		
MEYREUIL EXTENSION	1 000	-286 127	100	1 000	1 000	2 712 690		0	-116 716		
L'IMMOBILIER DURABLE	42 334 273	2 249 350	60	25 400 565	25 400 565	38 714 383		0	319 079		
ARTEA EV	1 000	-405 830	100	1 000	0	706 697		354 352	-164 135		

ARTEA SVILUPPO	10 000	0	100	551 502	551 502	562 578			-38 490		
GREEN HORIZON	1 000	-175	100	1 000	1 000	1 467 454		24 062	-17 674		
HOLDING STORIA	1 000	-414 950	100	1 000	1 000	9 195 569		399 177	-287 361		
STORIA CHANTACO	1 000	-32 623	100	1 000	1 000	19 081		0	-16 288		
STORIA ARLES	2 827 603	-17 003	100	500 223	500 223	34 580		0	-126 788		
STORIA INTERNATIONAL	12 000		100 %	12 000	12 000	39 000		0	-16 581		
<i>A – Total des filiales</i>											
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>											
AGENCE VBI	1 000	974 615	25	18 873	18 873			1 764 115	100 774		
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	1 000		50	500	500	6 337 619		902 833	-466 261		
<i>B – Total des participations</i>											
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>											
<i>- Filiales non reprises en A:</i>											
a) Françaises											

### Observations complémentaires

Les principales opérations relatives aux titres de participation réalisées au cours de l'exercice 2025 sont :

- HOLDING DREAM ENERGY : augmentation de capital de 9 727 784 euros par incorporation du compte courant ARTEA en date du 06/03/2025
- ARTEA DURANNE 2025 : transmission universelle de patrimoine en date du 04/11/2025
- HOTEL L'ESCALET : augmentation de capital de 3 400 000 euros par incorporation du compte courant ARTEA en date du 28/01/2025
- ARTEA SVILUPPO : augmentation de capital de 363 304 euros par incorporation du compte courant ARTEA en date du 29/04/2025
- ARTEA TB : cession des 100% des titres en date du 01/07/2025 à la valeur nette comptable de 1 000 €. Aucune plus-value n'a été réalisée.
- STORIA INTERNATIONAL : constitution et souscription à 100 % du capital en date du 14/05/2025

---

COMPTES CONSOLIDES

GROUPE ARTEA

31 décembre 2025

---

## Sommaire

---

<b>COMPTE DE RESULTAT GLOBAL.....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>4</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....</b>	<b>6</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>7</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>8</b>
Note 1. Informations générales.....	8
Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période .....	8
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	9
Note 4. Information sectorielle .....	26
Note 5. Palier mis en équivalence .....	29
Note 6. Chiffre d'affaires .....	30
Note 7. Autres achats et charges externes .....	30
Note 8. Charges de personnel .....	30
Note 9. Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	31
Note 10. Autres produits et charges opérationnels courants et non courants .....	31
Note 11. Coût de l'endettement financier net .....	31
Note 12. Autres produits et charges financiers .....	32
Note 13. Impôts sur les résultats.....	32
Note 14. Ecart d'acquisition .....	33
Note 15. Immeubles de placement .....	34
Note 16. Autres immeubles.....	35
Note 17. Immobilisations corporelles et autres immobilisations.....	36
Note 18. Autres actifs financiers.....	36
Note 19. Stocks.....	37
Note 20. Clients .....	37
Note 21. Détail du besoin en fonds de roulement .....	38
Note 22. Actifs et passifs sur contrats .....	38
Note 23. Autres actifs courants .....	38
Note 24. Capital social .....	39
Note 25. Dettes financières .....	39
Note 26. Provisions.....	42
Note 27. Autres passifs non courants et courants.....	43
Note 28. Engagements hors bilan.....	43
Note 29. Loyers futurs minimums .....	45
Note 30. Honoraires des commissaires aux comptes.....	45
Note 31. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel .....	45
Note 32. Informations relatives aux parties liées.....	45
Note 33. Événements postérieurs au 31 décembre 2025 .....	46

**COMPTE DE RESULTAT GLOBAL**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus des activités de ventes</b>	<b>6</b>	<b>50 247</b>	<b>91 675</b>
Revenus locatifs bruts		10 075	11 186
Charges locatives refacturées		(2 128)	(2 849)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6</b>	<b>7 947</b>	<b>8 337</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6</b>	<b>58 194</b>	<b>100 012</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(39 425)	(72 396)
Autres achats et charges externes	7	(12 441)	(8 996)
Charges de personnel	8	(6 795)	(9 560)
Impôts, taxes et versements assimilés		(985)	(729)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(5 978)	(3 891)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	15	(4 521)	(4 404)
Autres produits et charges opérationnels courants	10	2 149	(1 550)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(9 804)</b>	<b>(1 514)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	10	(8 401)	-
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		(8 821)	751
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>		<b>(27 027)</b>	<b>(763)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>11</b>	<b>(6 505)</b>	<b>(6 494)</b>
Variation de juste valeur des CAP		(1 144)	(385)
Autres produits et charges financiers	12	2 299	2 199
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(32 377)</b>	<b>(5 445)</b>
Impôts sur les résultats	13	2 220	2 227
<b>Résultat net des activités maintenues</b>		<b>(30 157)</b>	<b>(3 218)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>		<b>13 183</b>	<b>(2 620)</b>
<b>Résultat net de la période</b>		<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>(16 704)</b>	<b>(5 488)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(271)</b>	<b>(349)</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(3,51)	(1,15)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(3,51)	(1,15)
Résultat net des activités non poursuivies par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		2,77	(0,55)
Résultat net des activités non poursuivies dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		2,76	(0,55)

**ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE**

---

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>(30 157)</b>	<b>(3 218)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>13 183</b>	<b>(2 620)</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net global</b>	<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>(16 704)</b>	<b>(5 488)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(271)</b>	<b>(349)</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

<b>ACTIFS</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Ecart d'acquisitions	14	12 532	18 482
Autres immobilisations incorporelles		1 046	1 103
Immeubles de placement à juste valeur	15	62 920	68 570
Autres immeubles	16	37 360	46 510
Autres immobilisations corporelles	17	5 972	7 368
Participations dans les entreprises associées	18	35 691	24 849
Autres actifs financiers	18	48 008	52 613
Impôts différés actifs	13	3 029	3 143
<b>Total actifs non courants</b>		<b>206 559</b>	<b>222 639</b>
Stocks	19	28 518	27 208
Clients	20	24 082	22 801
Actifs sur contrats	22	181	514
Autres actifs courants	23	21 317	18 179
Trésorerie et équivalent de trésorerie		4 587	3 221
<b>Total actifs courants</b>		<b>78 686</b>	<b>71 923</b>
Actifs liés à des activités en cours de cession		8 001	99 175
<b>Total actifs</b>		<b>293 246</b>	<b>393 738</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Capital		42 491	42 491
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		26 867	32 292
Résultat de la période		(16 704)	(5 488)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>62 640</b>	<b>79 281</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(496)	312
<b>Capitaux propres</b>		<b>62 144</b>	<b>79 593</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	25	46 775	105 997
Provisions part non courante	26	2 506	1 114
Impôts différés passifs		7 052	8 683
<b>Total passifs non courants</b>		<b>56 333</b>	<b>115 794</b>
Dettes financières part courante	25	86 211	27 161
Dettes d'impôt sur les sociétés		-	213
Fournisseurs	21	52 707	53 363
Passifs sur contrats	22	9 149	19 678
Autres passifs courants	27	19 701	18 168
<b>Total passifs courants</b>		<b>167 769</b>	<b>118 583</b>
Passifs liés à des activités en cours de cession		7 000	79 767
<b>Total passifs</b>		<b>231 102</b>	<b>314 144</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>293 246</b>	<b>393 738</b>

Au 31 décembre 2025, les actifs destinés à être cédés sont constitués de l'actif « château Joséphine Baker », détenu par l'entité « Le Vésinet Parc » pour 8 millions d'euros. L'emprunt de 7 millions d'euros associé à cet actif a été reclassé en passifs destinés à être cédés.

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<i>Dont résultat net - Activités non poursuivies</i>		<i>13 183</i>	<i>(2 620)</i>
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		16 697	12 022
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		1 144	419
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	11	6 505	8 933
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	15	4 508	1 120
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		8 821	(478)
Impôts sur le résultat	13	6	107
Charges nettes d'impôts différés	13	(2 226)	(2 264)
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(21 348)	(1 696)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>(2 868)</b>	<b>12 325</b>
<i>Dont marge brute d'autofinancement - Activités non poursuivies</i>		<i>-</i>	<i>987</i>
Variation du besoin en fonds de roulement	21	(15 744)	9 721
Impôts payés		(20)	(312)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>(18 632)</b>	<b>21 734</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité - Activités non poursuivies</i>		<i>-</i>	<i>6 948</i>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		388	(58)
Décassements concernant les immeubles de placement	15	(27)	(1 293)
Décassements concernant les autres immeubles		(1 628)	(3 531)
Acquisition d'immobilisations corporelles	17	(284)	(4 897)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		26 708	17 154
Variations des autres créances rattachées à des participations		7 520	(10 188)
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		(1 365)	35
Incidence des variations de périmètres *		3 407	(2 184)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>34 719</b>	<b>(4 962)</b>
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements - Activités non poursuivies</i>		<i>-</i>	<i>(4 079)</i>
Variation nette d'actions propres		-	22
Emissions d'emprunts obligataire	25	8 770	8 497
Emissions d'emprunts et autres dettes financières	25	25 365	6 436
Remboursements d'emprunts et autres dettes financières	25	(41 445)	(24 075)
Intérêts versés		(5 977)	(8 547)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>(13 287)</b>	<b>(17 667)</b>
<i>Dont flux de trésorerie liés aux opérations de financements - Activités non poursuivies</i>		<i>-</i>	<i>(5 266)</i>
<i>Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés</i>		<i>-</i>	<i>(935)</i>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>2 802</b>	<b>(1 829)</b>
Trésorerie actif		3 221	4 588
Concours bancaires		(7 200)	(6 738)
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>(3 979)</b>	<b>(2 150)</b>
Trésorerie actif		4 587	3 221
Concours bancaires		(5 764)	(7 200)
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>(1 177)</b>	<b>(3 979)</b>
<b>Variation de la trésorerie (b-a)</b>		<b>2 802</b>	<b>(1 829)</b>

Les incidences de variations de périmètre correspondent à la cession des titres des entités luxembourgeoises.

Les cessions d'immobilisations comprennent 18 508 milliers d'euros d'immeuble de placement, Campus B et C, ainsi que le Préluce et le Palatin qui avaient été reclassés en actifs destinés à être cédés dans les comptes annuels du 31 décembre 2024.

**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	-	-	-	(5 488)	<b>(5 488)</b>	(349)	(5 838)
Plan d'actions gratuites	255	-	273	-	<b>528</b>	-	528
Variations des titres en autocontrôle	-	-	22	-	<b>22</b>	-	22
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	78	78
Autres variations	-	-	5	-	<b>5</b>	-	5
<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	-	-	-	(16 704)	<b>(16 704)</b>	(271)	(16 975)
Plan d'actions gratuites	-	-	64	-	<b>64</b>	-	64
Variations des titres en autocontrôle	-	-	1	-	<b>1</b>	-	1
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(536)	(536)
<b>Situation nette au 31 décembre 2025</b>	<b>42 491</b>	<b>9 985</b>	<b>26 867</b>	<b>(16 704)</b>	<b>62 640</b>	<b>(496)</b>	<b>62 144</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 (palier mis en équivalence)
4. Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2024.

**Note 2. Faits marquants et variations 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.

Le Groupe a également cédé l'immeuble CROSSROAD B au cours du second semestre 2025.

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

La mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA constitue un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil 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 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.

**Cession**

La société DEDC1 a été cédée au sous-palier Energie au second semestre 2025.

Les titres de participation de la société luxembourgeoise mise en équivalence qui portait l'actif Hôtel des Postes ont été cédés au cours du second semestre 2025.

**Financement**

Le groupe a contracté un nouvel emprunt obligataire en juillet 2025 d'un montant de 5 millions d'euros avec pour échéance 2031.

**Note 3. Principes et méthodes appliquées**

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

**1. Référentiel IFRS**

La société ARTEA a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

**2. Recours à des jugements et des estimations significatives**

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

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

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

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

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

### 3. Continuité d'exploitation

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

Le Groupe présente une exposition au risque de liquidité, dans un contexte de niveau d'endettement élevé caractéristique du secteur immobilier et de besoins de financement liés à son développement.

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

Le montant de la dette part courante au 31 décembre 2025 s'élève à 86,2 millions d'euros. Ainsi la dette financière courante est principalement composée :

- Des Obligations Euro PP et FESV pour 32,7 millions d'euros d'ores et déjà prorogées au-delà du 31 décembre 2026
- De dettes bancaires ne respectant pas des ratios contractuels à hauteur de 23,9 millions d'euros
- Des Obligations Homunity à échéance 2026 pour 5,3 millions d'euros dont le principal de 4,5 millions d'euros a été étalé sur une durée de 12 mois
- Des découverts autorisés pour le financement de fonciers pour 5,7 millions d'euros (Meyreuil, Genas et Bordeaux) qui ont vocation à s'apurer au gré des ventes en VEFA,
- Des intérêts courus à hauteur de 2,4 millions d'euros,
- Le solde correspond à la part courante des dettes financières adossées à des biens générant des revenus.

Les négociations engagées dès 2025 avec les obligataires Euro PP (28,7 M€) et FESV (4M€) ont abouti à la prorogation de la date d'échéance des obligations Euro PP à mars 2029 et à la prorogation de la date d'échéance des obligations FESV à février 2027.

En ce qui concerne les dettes bancaires ne respectant pas ratios contractuels (« covenants »), il convient de préciser que les bris relevés sont liés pour partie à la mise à juste valeur des immeubles de placement et pour l'autre aux franchises de loyers accordées sur des baux ayant pris effet en 2025 dont le montant n'excède pas 12 mois. Pour ces dettes bancaires, la société a obtenu en 2026 des waivers (13.3 M€). Pour le solde, la société a intégré dans les prévisions de trésorerie les amortissements partiels prévus contractuellement.

Des négociations sont en cours pour aligner les découverts de foncier sur les opérations de promotion à l'exception de ceux qui seront remboursés dans le cadre des opérations de promotion faisant d'ores et déjà l'objet d'une vente en VEFA (2 millions d'euros).

Au global, la dette courante retraitée des actions de remédiation et waivers obtenus s'établit à 51,7 millions d'euros à comparer à 27,1 millions d'euros au 31 décembre 2024. La société dispose au 31 décembre 2025 d'une trésorerie disponible de 4,6 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Afin de couvrir les besoins ultérieurs, le Conseil d'Administration a d'ores et déjà pris les mesures suivantes :

- Un pilotage rapproché de la trésorerie,
- Un programme de cessions d'actifs détenus par le Groupe pour lesquels il a reçu des marques d'intérêts à réaliser d'ici au 31 décembre 2026,
- Enfin, le Groupe a signé un mandat d'assistance à la vente avec un intermédiaire reconnu sur la place pour la cession d'actifs détenus par des sociétés mises en équivalence.

Il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation si le groupe n'est pas en mesure de réaliser ses plans d'actions. En conséquence, le groupe pourrait ne pas être en mesure d'acquitter ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité.

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

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

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

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

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

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

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

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

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilière Durable conjointement avec la Caisse des Dépôts et Consignations (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.

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 considérés comme étant contrôlés conjointement et entraînent le passage en mise en équivalence de ce pôle énergie sur l'exercice 2025.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2025 comme suit :

Société	Secteur d'activité	%	%	Méthode *	%	%	Méthode *
		d'Intérêt	Contrôle		d'Intérêt	Contrôle	
		31/12/2025			31/12/2024		
		Mère	Mère		Mère	Mère	
<b>ARTEA</b>	<b>HOLDING</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>IG</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>IG</b>
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
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 (Tupée par BACHASSON S2)	FONCIER	-	-	NC	100	100	IG
ARTEA DURANNE 2015 (Tupée par ARTEA S2)	FONCIER	-	-	NC	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
HDP Luxembourg SCS (Cession S2)	FONCIER	-	-	NC	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL (Cession S2)	FONCIER	-	-	NC	49	49	MEE
<b>IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)</b>	<b>FONCIER</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>
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
DEDC1 (Cession au pôle HDE S2)	PROMOTION	-	-	NC	100	100	IG
MEYLAN INVEST (Tupée par MEYLAN S2)	PROMOTION	-	-	NC	100	100	IG
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 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 CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
SARL HOTEL ARLES	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
STORIA INTERNATIONAL (Création)	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
HOLDING STORIA GRECE (Création)	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS	25	25	MEE	25	25	MEE
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg (Cession S2)	SERVICES IMMOBILIERS	-	-	NC	100	100	IG
SARL STORIA SOURCE DE SENS (Tupée Holding Storia S2)	SERVICES IMMOBILIERS	-	-	NC	100	100	IG

Société (Passage en MEE)	Secteur d'activité	%	%	Méthode *	%	%	Méthode *
		d'Intérêt	Contrôle 31/12/2025		d'Intérêt	Contrôle 31/12/2024	
<b>HOLDING DREAM ENERGY (Mère Sous-palier)</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
DEDC1 (Acquisition S2)	ENERGIE	60	60	MEE	-	-	NC
<b>DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-palier)</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

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

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.

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1<sup>er</sup> janvier pour s'achever le 31 décembre.

## 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.

Au 31 décembre 2025, les actifs destinés à être cédés sont constitués de l'actif « château Joséphine Baker », détenu par l'entité « Le Vésinet Parc » pour 8 millions d'euros. L'emprunt de 7 millions d'euros associé à cet actif a été reclassé en passifs destinés à être cédés.

## 6. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

## 7. Opérations réciproques

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

## 8. IFRS 2

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

Le Groupe ARTEA a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions le 1<sup>er</sup> février 2022 dont la fin de période d'attribution sera effective le 1<sup>er</sup> février 2026. Ce mécanisme de rémunération complémentaire qui vise à motiver et à fidéliser certains salariés entraîne la comptabilisation d'une charge de 83 milliers d'euros dans les comptes consolidés 2025.

## 9. IFRS 3

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

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

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

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

## 10. IFRS 9

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

Ainsi, le Groupe ARTEA a mis en place des instruments de couverture des taux d'emprunt qui, via un contrat de gré à gré, permettent au groupe de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé (taux plafond ou taux d'exercice, ou « strike »), moyennant le paiement immédiat d'une prime. Cette couverture a eu un impact sur le résultat consolidé net d'impôts différés de (858) milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre (289) milliers d'euros au 31 décembre 2024.

## 11. Immeubles de placement

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

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

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

Une décote ponctuelle retenue résulte d'une analyse de cohérence entre les valeurs d'expertise et les conditions réelles de marché observées à la date d'évaluation.

En pratique, le groupe constate que, sur le marché immobilier, notamment pour les actifs tertiaires et de développement, le prix de transaction effectif peut s'écarter sensiblement des valeurs théoriques d'évaluation.

Ces écarts s'expliquent par plusieurs facteurs de marché, parmi lesquels :

- le niveau de liquidité du marché à la date considérée,
- les tensions sur les taux d'intérêt et leur impact sur les taux de capitalisation,
- la perception du risque locatif ou opérationnel propre à chaque actif,
- et plus largement, le contexte macroéconomique et financier influençant les conditions de financement et la capacité d'investissement des acquéreurs.

La décote appliquée reflète donc une approche prudente et réaliste, visant à ajuster les valeurs d'expertise à leur valeur de marché probable en cas de cession effective.

Elle est déterminée à partir :

- des transactions effectivement réalisées par le Groupe ou sur des actifs comparables,
- et des données de marché disponibles au moment de la clôture.

Cette méthodologie s'inscrit dans le cadre de l'approche définie par la norme IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur, qui prévoit la prise en compte des hypothèses qu'utiliseraient des acteurs du marché pour fixer un prix dans une transaction normale à la date de mesure.

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

- Une méthodologie par comparaison directe qui consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise,
- Une méthodologie par le rendement qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés. Les revenus potentiels prennent notamment en compte des évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements, le taux de vacance, les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants, la progression des revenus due aux paliers, et un taux d'impayé.

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

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

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

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

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

## **12. Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus au sens d'IAS 16.

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

### 13. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

### 14. Autres immobilisations corporelles

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

### 15. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

### 16. Stocks

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

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

## 17. 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, de restauration ou d'hôtellerie.

## 18. Ecart d'acquisition

### • Évaluation et perte de valeur des écarts d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA constitue un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil 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 est constatée. Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

## **19. Créances clients / Actifs sur contrats clients**

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

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

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

## **20. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

## 21. Résultat par action

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

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

Les actions potentielles sont dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action. Le nombre d'actions en circulation est de 4 764 110 et 4 777 960 actions potentielles intégrant un plan d'actions gratuites.

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>	<b>13 183</b>	<b>(2 620)</b>
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>(30 157)</b>	<b>(3 218)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>(16 704)</b>	<b>(5 488)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(271)</b>	<b>(349)</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(3,51)	(1,15)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(3,51)	(1,15)
Résultat net des activités non poursuivies par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	2,77	(0,55)
Résultat net des activités non poursuivies dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	2,76	(0,55)

## 22. Dettes financières

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

## 23. Passifs sur contrats clients

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

## 24. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

## 25. Impôts

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

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

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

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

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

## **26. IFRS 16**

Le Groupe applique la norme IFRS 16 Contrats de location à l'ensemble des contrats dans lesquels il est preneur.

### Identification des contrats de location

Un contrat est identifié comme contrat de location lorsqu'il confère au Groupe le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pendant une période déterminée, en échange d'une contrepartie. Cette analyse est conduite au commencement du contrat, ou lors de sa renégociation substantielle.

Le Groupe est notamment partie à des contrats de location longue durée portant sur des actifs immobiliers, des équipements industriels et des véhicules, ainsi qu'à des contrats de crédit-bail.

### Comptabilisation

À la date de commencement du contrat, le Groupe comptabilise simultanément :

- un actif au titre du droit d'utilisation, représentant le droit à l'utilisation de l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat ;
- un passif locatif, représentant l'obligation de payer les loyers futurs, actualisé au taux implicite du contrat lorsque celui-ci peut être déterminé, ou au taux d'emprunt marginal du Groupe dans le cas contraire.

L'actif au titre du droit d'utilisation est amorti linéairement sur la durée du contrat retenue. Le passif locatif est comptabilisé selon la méthode du coût amorti ; chaque paiement de loyer est ventilé entre remboursement du passif et charge d'intérêts.

### Durée de location retenue

La durée de location retenue correspond à la période non résiliable du contrat, augmentée, le cas échéant, des périodes optionnelles de renouvellement dont l'exercice est raisonnablement certain, ainsi que des périodes faisant suite à une option de résiliation dont le non-exercice est raisonnablement certain.

Le Groupe applique la norme dès lors que l'engagement contractuel est d'une durée d'au moins un an. Ce seuil s'applique en particulier aux contrats de crédit-bail, qui sont systématiquement retraités à compter de cette durée.

### Exemptions appliquées

Conformément aux dispositions de la norme, le Groupe fait usage des exemptions optionnelles suivantes, dont les paiements sont comptabilisés en charges de manière linéaire sur la durée du contrat :

- Contrats de courte durée : contrats d'une durée initiale inférieure ou égale à douze mois, notamment les locations ponctuelles ne s'inscrivant pas dans un engagement contractuel ferme ;
- Contrats portant sur des actifs de faible valeur : contrats dont l'actif sous-jacent a une valeur à l'état neuf inférieure au seuil retenu par le Groupe.

## 27. Les risques

Les facteurs de risques présentés ci-après correspondent aux principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est exposé à la date du présent rapport et qui ont été identifiés à l'occasion d'entretiens avec chaque direction opérationnelle.

Ils sont présentés par ordre décroissant d'importance, déterminé selon une méthodologie combinant :

- la probabilité d'occurrence,
- l'ampleur de l'impact potentiel (financier, opérationnel, stratégique),
- le niveau de maîtrise au regard des dispositifs de gestion mis en œuvre.

- **Risques liés à l'endettement et aux covenants**

Le Groupe est exposé à un risque lié à son niveau d'endettement et au respect de deux principaux ratios financiers : Encours de dettes / Valeur des actifs (LTV ou loan to value), revenus locatifs / service de la dette (DSCR ou debt service coverage ratio)

Une dégradation de la valeur des actifs immobiliers ou des conditions de marché pourrait entraîner un non-respect de ces engagements, susceptible de conduire à l'exigibilité anticipée de certains financements.

Le Groupe assure un suivi régulier de ses ratios financiers. Il en informe régulièrement ses partenaires financiers qu'il sollicite le cas échéant pour des avenants dérogatoires.

- **Risques liés aux taux d'intérêts**

Le Groupe est exposé au risque de variation des taux d'intérêt, en particulier sur sa dette à taux variable.

Une hausse des taux pourrait entraîner une augmentation du coût de la dette pour la partie non couverte, limiter la capacité du Groupe à refinancer des dettes existantes ainsi que son développement et enfin affecter sa rentabilité et sa trésorerie et ses flux de trésorerie.

Le Groupe met en œuvre des instruments de couverture afin de limiter son exposition (principalement caps, swaps et tunnels). Il ne réalise pas d'opération de marché sur les taux autre que pour l'objectif de couverture du risque de taux.

Le montant non couvert (principalement sur des dettes court terme) s'élève à 20,9 millions d'euros. Une hausse de 50 points de base aurait un impact de 98 milliers d'euros sur 12 mois.

- **Risques de contrepartie**

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

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

- **Risques liés aux marchés immobiliers et à la valorisation des actifs**

Le Groupe évolue dans un environnement immobilier cyclique, dépendant notamment des conditions économiques générales, de l'évolution des taux d'intérêt et de la demande locative.

La valorisation des actifs repose sur des expertises indépendantes intégrant des hypothèses de marché susceptibles d'évoluer défavorablement.

Une hausse des taux d'intérêt ou des taux de capitalisation est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs immobiliers, avec un impact direct sur :

- les capitaux propres,
- les ratios financiers,
- la capacité d'accès au financement.

Une hausse de 25 points de base entrainerait une baisse de valeur des actifs de bureaux détenus à 100 % par ARTEA d'environ 4 %, soit 3,4 millions d'euros.

En 2025, la valeur du patrimoine du Groupe a baissé de 1,2 % à périmètre constant notamment en raison du passage en droit plein de certains actifs et du départ d'un locataire.

Le Groupe s'attache à maintenir une base locative solide. Bénéficiant en interne d'équipes de property management intégrées, ARTEA place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités en leur offrant sur ses ARTEPARC une palette de services destinés à les fidéliser.

- **Risques liés aux revenus locatifs et aux locataires**

Le Groupe est peu exposé au risque de défaillance de ses locataires compte tenu de la qualité des signatures de ses clients. Une dégradation de la situation financière des locataires, ou une évolution défavorable des marchés immobiliers, pourrait se traduire par :

- une augmentation de la vacance
- une pression à la baisse sur les loyers
- une diminution des revenus locatifs et donc une dégradation des ratios de couverture de son service de la dette (DSCR)
- des défaillances ou insolvabilités des locataires.

Le Groupe veille à diversifier son portefeuille d'actifs et de locataires afin de limiter les risques de concentration et suit attentivement le recouvrement des loyers.

- **Risques liés aux opérations de constructions, de promotion ou de développement immobilier**

Les activités de développement exposent le Groupe à des risques spécifiques liés :

- à l'obtention des autorisations administratives,
- à la maîtrise des coûts de construction,
- au risque de rupture d'approvisionnement
- à la durée de construction et au respect des délais de livraison qui peuvent donner lieu à des pénalités,
- à la sécurité des chantiers
- à la commercialisation des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet.

A la suite de la pandémie et de la guerre en Ukraine, le Groupe a souffert pour l'ensemble de ses programmes d'une forte augmentation de ses coûts de construction qui l'ont conduit à décaler des livraisons et ont pesé sur ses marges et sa trésorerie.

Afin de limiter ces risques, le Groupe a créé fin 2024 un Comité d'engagement immobilier qui se réunit trimestriellement et qui associe l'ensemble des équipes financières et opérationnelles afin de s'assurer en amont de la rentabilité des projets envisagés, de la disponibilité des fonds propres nécessaires et des capacités de financement du Groupe. Le Groupe a également mis en place un dispositif de pilotage de suivi des projets et de sélection des partenaires.

- **Risques liés à un environnement politique et géopolitique défavorable, de mouvements sociaux ou de pandémies**

En cas de dégradation du contexte politique, géopolitique et sanitaire, le Groupe est susceptible de subir une baisse de la demande pour ses projets d'immobilier tertiaire et par conséquent de son taux d'occupation et de ses revenus locatifs.

Ce risque est toutefois plus prégnant pour son activité hôtelière et de services, susceptibles de souffrir d'une baisse rapide voire d'une absence de revenus.

À noter toutefois que son activité de services ne représente que 21 % de son chiffre d'affaires.

- **Risques liés au changement climatique**

Plusieurs catégories de risques directs et indirects sont identifiées pour l'activité du groupe ARTEA.

Risque de transition réglementaire :

Les réglementations énergétiques et environnementales se durcissent. Le groupe ARTEA continue de faire valoir son savoir-faire en matière d'éco-conception de bâtiments tertiaires. Les actifs sont systématiquement labellisés (E+ C-) et certifiés par le processus Haute Qualité Environnementale.

Risque Physique :

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

Risque financier :

Les surcoûts 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.

- **Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel le Groupe opère**

Les risques réglementaires sont essentiellement un risque d'évolution des réglementations immobilières, fiscales. Le secteur Hospitality est par ailleurs soumis aux évolutions des réglementations sanitaires.

Pour se conformer et anticiper les évolutions de ces réglementations, le Groupe dispose en son sein d'une direction juridique spécialisée en droit immobilier et est entouré de conseils spécialisés qu'il missionne régulièrement pour assurer une veille réglementaire.

**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.

- **Energie (Pôle en mise en équivalence en 2025 et reclassé en IFRS 5 au 31 décembre 2024) :**
  - Conception et réalisation d'équipements pour immeubles.
  - Production d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques).
  - Vente d'électricité à des immeubles du groupe ARTEA et via des bornes de recharge rapides.
- **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.

- **Services immobiliers :**
  - Espace de coworking
  - Restauration
  - Hôtellerie
  - Honoraires

- **Holding :**

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

L'état de la situation financière synthétique par activité au 31 décembre 2025 est présenté ci-dessous :

<b>ACTIFS</b> (En milliers d'euros)	<b>ENERGIE</b>	<b>FONCIER</b>	<b>PROMOTION</b>	<b>SERVICES IMMOBILIERS</b>	<b>HOLDING</b>	<b>TOTAL 31/12/2025</b>
Ecart d'acquisitions	-	-	12 532	-	-	12 532
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	1 037	9	1 046
Immeubles de placement à juste valeur	-	46 760	16 161	-	-	62 920
Autres immeubles	-	-	1 669	35 691	-	37 360
Autres immobilisations corporelles	-	144	254	5 285	289	5 972
Participations dans les entreprises associées	11 144	24 279	-	269	-	35 691
Autres actifs financiers	-	33	2 205	633	45 138	48 008
Impôts différés actifs	-	550	973	305	1 201	3 029
<b>Total actifs non courants</b>	<b>11 144</b>	<b>71 765</b>	<b>33 794</b>	<b>43 221</b>	<b>46 636</b>	<b>206 559</b>
<b>Actifs liés à des activités en cours de cession</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 001</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	-	14 526	(3 457)	21 783	13 922	46 775
Provisions part non courante	-	3	1 671	169	663	2 506
Impôts différés passifs	-	5 651	(406)	1 496	311	7 052
<b>Total passifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>20 180</b>	<b>(2 192)</b>	<b>23 448</b>	<b>14 896</b>	<b>56 333</b>
<b>Passifs liés à des activités en cours de cession</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 000</b>

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

<b>ACTIFS</b>	<b>ENERGIE</b>	<b>FONCIER</b>	<b>PROMOTION</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
Autres actifs financiers	-	9 780	777	808	41 247	52 613
Impôts différés actifs	-	904	1 047	321	871	3 143
<b>Total actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>90 118</b>	<b>37 873</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>65 150</b>	<b>22 085</b>	<b>-</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>-</b>	<b>37 700</b>	<b>23 487</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>77 795</b>	<b>(35)</b>	<b>(922)</b>	<b>(357)</b>	<b>3 286</b>	<b>79 767</b>

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2025 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	ENERGIE	FONCIER	PROMOTION	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2025
Chiffre d'affaires	-	10 742	34 132	12 182	1 137	58 194
Résultat opérationnel courant	-	1 242	(8 382)	(2 763)	97	(9 804)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	(10 659)	603	(8 382)	(8 688)	97	(27 027)
Résultat courant avant impôts	(10 659)	(1 604)	(7 371)	(10 598)	(2 146)	(32 377)
Résultat net des activités maintenues	(10 659)	(831)	(7 195)	(10 598)	(870)	(30 157)
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	-	-	13 183	13 183
Résultat net de la période	(10 659)	(831)	(7 195)	(10 598)	12 313	(16 975)

En 2025 le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 20.5 millions d'euros au Luxembourg.

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

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

### Note 5. Palier mis en équivalence

#### 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.

La valeur des titres mis en équivalence du sous ensemble Immobilière Durable est de 28 825 milliers d'euros, contre 22 175 milliers d'euros sur l'exercice précédent. Ces titres sont comptabilisés dans le bilan du groupe ARTEA dans la rubrique autres actif financiers non courants.

#### Energie

La société ARTEA détient 60% des titres de Holding Dream Energy conjointement avec le fonds d'investissement TIIC. 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.

La valeur des titres mis en équivalence du sous-ensemble Holding Dream Energy est de 11 144 milliers d'euros et est comptabilisée dans le bilan du groupe ARTEA dans la rubrique autres actifs financiers non courants.

Les comptes 2024 de l'Immobilière Durable ont fait l'objet de reclassements, sans impact sur le résultat.

- entre passifs financiers courants et non courants pour 11 555 milliers d'euros,
- entre chiffre d'affaires et dépenses liées aux activités de vente pour (3 793) milliers d'euros.

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

IMMOBILIERE DURABLE (Foncière)	31/12/2025	31/12/2024	HOLDING DREAM ENERGY (Energie)	31/12/2025
<b>Total actifs non courants</b>	<b>231 870</b>	<b>235 393</b>	<b>Total actifs non courants</b>	<b>53 190</b>
<i>Dont Immeuble de placement à la juste valeur</i>	<i>217 190</i>	<i>214 360</i>	<i>Dont immobilisations dédiées à l'énergie</i>	<i>45 426</i>
<i>Dont Immeuble de placement en cours</i>	<i>9 120</i>	<i>14 770</i>	<i>Dont actifs financiers</i>	<i>2 482</i>
<b>Total actifs courants</b>	<b>13 568</b>	<b>10 116</b>	<b>Total actifs courants</b>	<b>25 131</b>
<b>Total actifs</b>	<b>245 440</b>	<b>245 508</b>	<b>Total actifs</b>	<b>78 321</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>39 708</b>	<b>36 958</b>	<b>Capitaux Propres</b>	<b>19 295</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>189 282</b>	<b>180 287</b>	<b>Total passifs non courants</b>	<b>44 453</b>
<i>Dont dettes financières à plus de 1 an</i>	<i>122 000</i>	<i>124 848</i>	<i>Dont dettes financières à plus de 1 an</i>	<i>42 298</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>16 450</b>	<b>18 264</b>	<b>Total passifs courants</b>	<b>14 573</b>
<i>Dont dettes financières à moins de 1 ans</i>	<i>8 968</i>	<i>13 616</i>	<i>Dont dettes financières à moins de 1 ans</i>	<i>4 907</i>
<b>Total passifs</b>	<b>245 440</b>	<b>245 508</b>	<b>Total passifs</b>	<b>78 321</b>

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

IMMOBILIERE DURABLE (Foncière)	31/12/2025	31/12/2024	HOLDING DREAM ENERGY (Energie)	31/12/2025
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>15 092</b>	<b>12 839</b>	<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>9 931</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 282</b>	<b>7 965</b>	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(9 383)</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 750</b>	<b>1 646</b>	<b>Résultat net de la période</b>	<b>(17 972)</b>

**Note 6. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus promoteur</b>	<b>38 220</b>	<b>80 496</b>
<i>Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg</i>	<i>20 517</i>	<i>13 386</i>
<i>Vis-à-vis de tiers</i>	<i>14 147</i>	<i>33 063</i>
<i>Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE</i>	<i>2 469</i>	<i>29 574</i>
<i>Travaux supplémentaires et autres</i>	<i>1 087</i>	<i>4 473</i>
<b>Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)</b>	<b>12 026</b>	<b>11 178</b>
<b>Revenus des activités de ventes</b>	<b>50 247</b>	<b>91 675</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>10 075</b>	<b>11 186</b>
Charges locatives refacturées	(2 128)	(2 849)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>7 947</b>	<b>8 337</b>
<b>Total Chiffres d'affaires</b>	<b>58 194</b>	<b>100 012</b>

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

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires, prestations extérieures	(8 564)	(5 255)
Maintenance, entretien & assurances	(1 212)	(1 460)
Autres achats et charges externes	(1 457)	(1 164)
Achats non stockés de matières et fournitures	(637)	(738)
Services bancaires	(380)	(171)
Frais postaux	(192)	(208)
<b>Total Autres achats et charges externes</b>	<b>(12 441)</b>	<b>(8 996)</b>

Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

- Des frais de notaire liés aux VEFA et 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
- Des charges de personnel (sous-traitance). A partir de l'exercice 2025, une partie des salariés d'ARTEA ont été transférés vers la société actionnaire du groupe, et sont refacturés via des management fees.

Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de

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

**Note 8. Charges de personnel**

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération du personnel	(5 194)	(7 068)
Charges sociales	(1 601)	(2 286)
Autres charges de personnel	-	(207)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(6 795)</b>	<b>(9 560)</b>

A partir de l'exercice 2025, une partie des salariés d'ARTEA ont été transférés vers la société actionnaire du groupe.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations et reprises sur immobilisations corporelles et incorporelles	(4 408)	(4 889)
Dotations et reprises sur provisions	(1 248)	517
Dépréciations et reprises des créances clients	(322)	(32)
<b>Total Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>(5 978)</b>	<b>(4 404)</b>

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges locatives	(1 175)	(1 637)
Résultat de cession des immobilisations	3 403	(598)
Subventions d'exploitations	45	48
Autres produits & charges	(125)	638
<b>Total autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>2 149</b>	<b>(1 550)</b>
Perte de valeur sur écarts d'acquisition	(5 950)	-
Résultat de cession sur titres consolidés	(2 451)	-
<b>Total autres produits et charges opérationnels non courants</b>	<b>(8 401)</b>	<b>-</b>

La mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA constitue un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil 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 est constatée. Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

Le résultat de cession sur titres consolidés correspond à la cession de la participation au Luxembourg.

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charge d'intérêts	(6 505)	(6 494)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(6 505)</b>	<b>(6 494)</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(6 505)</b>	<b>(6 494)</b>

**Note 12. Autres produits et charges financiers**

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Autres produits financiers (a)</b>	<b>2 678</b>	<b>2 360</b>
Revenus des créances	2 654	2 344
Autres produits financiers	24	15
<b>Autres charges financières (b)</b>	<b>(379)</b>	<b>(161)</b>
Autres charges financières	(379)	(161)
<b>Autres produits et charges financiers (a+b)</b>	<b>2 299</b>	<b>2 199</b>

**Note 13. Impôts sur les résultats**

- Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'impôt exigible	(5)	128
Produits d'impôt différé	2 225	2 099
<b>Total impôts sur les résultats</b>	<b>2 220</b>	<b>2 227</b>

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits fiscaux	2 178	1 798
Retraitement location financement	189	201
Opérations internes	236	181
Mise à juste valeur	(6 405)	(7 244)
CAP sur emprunts	(63)	(349)
Autres	(157)	(127)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(4 022)</b>	<b>(5 540)</b>

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2025 varie comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts différés actifs à l'ouverture	3 143	2 983
Impôts différés passifs à l'ouverture	8 683	11 692
<b>Impôts différés nets à l'ouverture</b>	<b>5 540</b>	<b>8 708</b>
Produit / charge de l'exercice	2 225	2 099
Variations de périmètre	(707)	-
Reclassement IFRS 5	-	1 070
<b>Impôts différés nets à la clôture</b>	<b>4 022</b>	<b>5 540</b>

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>(16 975)</b>	<b>(5 838)</b>
<i>Dont résultat net - Activités non poursuivies</i>	<i>13 183</i>	<i>(2 620)</i>
<b>Impôts comptabilisés (A)</b>	<b>2 220</b>	<b>2 157</b>
<i>Dont impôts - Sur activités non poursuivies</i>	<i>-</i>	<i>(70)</i>
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>(19 195)</b>	<b>(7 995)</b>
Taux d'impôt constaté	11,56%	26,98%
taux de droit commun	25%	25%
<b>Charge théorique d'impôt (B)</b>	<b>4 799</b>	<b>1 999</b>
<b>Ecart (B) - (A) à expliquer</b>	<b>2 579</b>	<b>(158)</b>
Dont retraitements dans les sociétés mises en équivalence	2 205	(120)
Déficits fiscaux non reconnus	1 846	20
Autres différences permanentes	(1 472)	(58)
<b>Total</b>	<b>2 579</b>	<b>(158)</b>

Les autres différences permanentes sont composées majoritairement du résultat de déconsolidation du pôle Energie et de la participation au Luxembourg pour (2700) milliers d'euros, ainsi que la dépréciation de l'écart d'acquisition STUDIO ARTEA pour 1 488 milliers d'euros.

#### Note 14. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	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>

La mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA constitue un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil 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 est constatée. Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité.

Le Groupe a procédé au test de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'activité Promotion au 31 décembre 2025 sur la base :

- d'un calcul de flux de trésorerie actualisés sur une durée de trois ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé à +2 % au 31 décembre 2025 est appliqué ;
- d'un taux d'actualisation avant impôts de 6,5 % appliqué aux flux de la période 2026 à 2028 et un taux de 8,5 % appliqué au flux en valeur terminale.
- Une hausse de +50 points de base du taux d'actualisation tel que déterminé au 31 décembre 2025, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.
- Une baisse de -50 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2025, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Au 31 décembre 2025, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'activité Promotion n'a été constatée.

**Note 15. 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	Augmentations	Diminutions	Variation de juste valeur	Valeurs brutes au 31/12/2025
Immeubles de placement à juste valeur	68 570	27	(1 168)	(4 508)	62 920
<b>Total</b>	<b>68 570</b>	<b>27</b>	<b>(1 168)</b>	<b>(4 508)</b>	<b>62 920</b>

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

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

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à (4 508) milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre (4 404) milliers d'euros au 31 décembre 2024.

La différence de 13 milliers d'euros avec la variation au compte de résultat est liée à une reprise de produit constaté d'avance sur l'immeuble MEYLAN C.

Les cessions d'immobilisations comprennent les immeubles de placement, Campus B et C, ainsi que le Prélude et le Palatin qui avaient été reclassés en actifs destinés à être cédés dans les comptes annuels du 31 décembre 2024, ainsi que l'immeuble CROSSROAD B.

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

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2025 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

<u>Bureaux</u>	<u>Loyer en € / m<sup>2</sup></u>	<u>Taux de capitalisation</u>
Max	126	7,39%
Min	233	6,40%
Moyenne pondérée	176	6,84%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 6,84 % sur 2025 contre 6,50 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 50 points et de 25 points de base (en plus et en moins) :

<u>Analyse fluctuation</u>	<u>-50 points de base</u>	<u>- 25 points de base</u>	<u>Valorisation expert</u>	<u>+ 25 points de base</u>	<u>+ 50 points de base</u>
Taux	10,00%	5,00%	6,96%	4,00%	9,00%
Valeur du patrimoine immobilier	89,2	85,0	74,1	77,5	74,1

**Note 16. Autres immeubles**

Les autres immeubles sont listés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	31/12/2025	31/12/2024
Storia grèce / Fiziland	-	-	-	8 879	8 879	8 662
Immeubles J.BAKER	-	6 477	-	-	6 477	6 466
Hôtel Ramatuelle	-	-	5 859	-	5 859	5 920
Storia d'Artigny	-	-	3 492	1 202	4 694	3 748
Hôtel Arles	-	-	-	3 097	3 097	3 237
Les écuries	-	1 524	-	-	1 524	1 539
Florence	-	-	-	880	880	828
Meylan E	790	-	-	-	790	789
Meylan C / D / PS2	61	-	-	-	61	61
<b>Total Autres immeubles hors droits d'utilisation</b>	<b>851</b>	<b>8 001</b>	<b>9 351</b>	<b>14 058</b>	<b>32 261</b>	<b>31 250</b>
<b>Droits d'utilisation - Bien Immobiliers</b>	-	-	<b>13 101</b>	-	<b>13 101</b>	<b>15 259</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	-	<b>(8 001)</b>	-	-	<b>(8 001)</b>	-
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>851</b>	<b>-</b>	<b>22 452</b>	<b>14 058</b>	<b>37 360</b>	<b>46 510</b>

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

L'acquisition des sociétés grecques STORIA Grèce et FIZILAND Hôtel au cours de l'exercice 2024 a donné lieu à la constatation d'un écart de première consolidation. Cet écart a été alloué, pour un montant de 6 800 milliers d'euros, en réévaluation des immeubles de placement détenus par ces sociétés.

Au 31 décembre 2025, les actifs destinés à être cédés sont constitués du château Joséphine Baker et ses écuries pour 8 millions d'euros. L'emprunt de 7 millions d'euros associé à ces actifs a été reclassé en passifs destinés à être cédés.

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	31/12/2025	31/12/2024
BIOT A	5 269	(1 771)	<b>3 499</b>	3 941
MEYLAN E	4 260	(957)	<b>3 303</b>	3 774
LESQUIN PS2/PS3	3 940	(1 250)	<b>2 691</b>	3 019
LESQUIN LM	4 386	(1 825)	<b>2 562</b>	2 927
LESQUIN PS4	3 173	(2 663)	<b>510</b>	817
FUVEAU B	628	(92)	<b>536</b>	582
TERRASSE VALBONNE	596	(596)	-	198
<b>Total Droits d'utilisation - Bien Immobiliers</b>	<b>22 253</b>	<b>(9 153)</b>	<b>13 101</b>	<b>15 259</b>

**Note 17. Immobilisations corporelles et autres immobilisations**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations	31/12/2025
Installations techniques, matériels & outillage	9 672	285	(42)	-	9 915
Matériel de transport	1 188	1	(117)	(1)	1 070
Centrale de production d'énergie	309	4	(126)	-	186
Droit d'utilisation	370	-	-	-	370
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>11 539</b>	<b>290</b>	<b>(285)</b>	<b>(1)</b>	<b>11 541</b>
Amortissements	31/12/2024	Dotations	Diminutions	Autres variations	31/12/2025
Installations techniques, matériels & outillage	(3 482)	(1 303)	15	40	(4 730)
Matériel de transport	(563)	(219)	97	-	(685)
Centrale de production d'énergie	(142)	(14)	59	-	(97)
Droit d'utilisation	20	(36)	-	(40)	(56)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(4 168)</b>	<b>(1 572)</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>(5 569)</b>
Valeurs nettes	31/12/2024	Augmentations / Dotations	Diminutions / Reprises	Autres variations	31/12/2025
Installations techniques, matériels & outillage	6 189	(1 018)	(27)	40	5 184
Matériel de transport	625	(218)	(20)	-	387
Centrale de production d'énergie	164	(10)	(67)	-	87
Droit d'utilisation	390	(36)	-	(40)	314
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>7 368</b>	<b>(1 279)</b>	<b>(111)</b>	<b>(1)</b>	<b>5 972</b>

**Note 18. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Instruments de trésorerie non disponibles	1 920	677
Instruments de CAP (couverture de taux)	253	1 397
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>2 174</b>	<b>2 074</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Participations dans les entreprises associées	35 691	24 849
Créances rattachées à des participations	45 052	49 233
Dépôts & cautionnements	782	1 305
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>81 526</b>	<b>75 387</b>
<b>Total</b>	<b>83 700</b>	<b>77 461</b>

Les participations dans les entreprises sont constituées essentiellement du sous-palier IMMOBILIERE DURABLE pour 23 825 milliers d'euros, du sous-palier HOLDING DREAM ENERGY pour 11 144 milliers d'euros, la SAS PROMAUTO pour 453 milliers d'euros et AGENCE VBI pour 269 milliers d'euros.

Les créances rattachées à des participations sont de 38 714 milliers d'euros avec le sous-palier IMMOBILIERE DURABLE et de 6 105 milliers d'euros avec SCCV Bordeaux mise en équivalence au niveau d'ARTEA.

**Note 19. Stocks**

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)	31/12/2025	31/12/2024
<b>En-cours de production</b>	<b>28 298</b>	<b>26 976</b>
Dont en-cours projet Strasbourg	9 758	4 540
Dont en-cours projet Meyreuil Extension	5 266	4 454
Dont en-cours projet Everest Parc	4 952	4 438
Dont en-cours projet Lille Lesquin	3 853	3 850
Dont en-cours projet Horizon Cannes	1 450	1 414
Dont en-cours projet Fuveau	1 165	1 121
Dont en-cours projet Bachasson	1 327	1 060
Dont en-cours projet Meylan	289	-
Dont en-cours projet Vésinet	-	5 895
Autres En cours	238	204
<b>Total en-cours lié à des immeubles</b>	<b>28 298</b>	<b>26 976</b>
Stocks marchandises	94	101
Stocks matières premières & fournitures	126	131
<b>Total stock</b>	<b>28 518</b>	<b>27 208</b>

**Note 20. Clients**

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs brutes	24 328	22 820
Dépréciations	(246)	(19)
<b>Créances clients (net)</b>	<b>24 082</b>	<b>22 801</b>

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	24 328	-	24 328
Dépréciations clients	(246)	-	(246)
<b>Total</b>	<b>24 082</b>	<b>-</b>	<b>24 082</b>

**Note 21. 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	31/12/2025
Stocks et En-cours	27 208	1 317	(6)	28 518
Clients	22 801	(873)	2 155	24 082
Actifs sur contrats	514	(333)	-	181
Autres actifs courants	18 179	3 792	(653)	21 317
<b>Total Actifs</b>	<b>68 702</b>	<b>3 902</b>	<b>1 495</b>	<b>74 099</b>
Fournisseurs	53 363	(6 405)	5 750	52 707
Comptes courants hors groupe	547	(971)	931	507
Passifs sur contrats	19 678	(10 529)	-	9 149
Autres passifs courants	18 168	6 063	(4 530)	19 701
<b>Total Passifs</b>	<b>91 756</b>	<b>(11 843)</b>	<b>2 151</b>	<b>82 064</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>23 055</b>	<b>(15 744)</b>	<b>655</b>	<b>7 966</b>

**Note 22. Actifs et passifs sur contrats**

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>181</b>	<b>514</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>9 149</b>	<b>19 678</b>

Les actifs sur contrats sont constitués des factures à établir liées 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 23. Autres actifs courants**

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociales et fiscales <b>(1)</b>	<b>15 559</b>	12 740
Autres créances liées à l'exploitation <b>(2)</b>	<b>5 647</b>	5 094
Charges constatées d'avance	<b>111</b>	345
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>21 317</b>	<b>18 179</b>

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

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

**Note 24. Capital social**

<b>Regroupement d'actions</b>	<b>4 998 952</b>
Annulation actions propres	(224 072)
Contrat de liquidité	(10 871)
<b>Capital social au 31 décembre 2025</b>	<b>4 764 009</b>

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2025 est de 4 764 009 contre 4 764 182 au 31 décembre 2024.

**Note 25. Dettes financières**

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Passifs destinés à être cédés	Autres variations	31/12/2025	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>36 438</b>	<b>8 770</b>	<b>(323)</b>	-	-	<b>44 885</b>	<b>35 632</b>	<b>9 253</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 770	25 025	(37 726)	(7 000)	14 099	63 168	37 303	25 865
Dettes locative	17 027	-	(2 476)	-	-	14 551	4 649	9 901
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>85 797</b>	<b>25 025</b>	<b>(40 202)</b>	<b>(7 000)</b>	<b>14 099</b>	<b>77 719</b>	<b>41 952</b>	<b>35 767</b>
Intérêts courus	1 828	-	-	-	528	2 356	2 356	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 318	339	(919)	-	18	1 757	-	1 757
Comptes courants hors groupe	547	-	-	-	(40)	507	507	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	6 231	-	-	-	(467)	5 764	5 764	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>10 924</b>	<b>339</b>	<b>(919)</b>	-	<b>39</b>	<b>10 383</b>	<b>8 628</b>	<b>1 757</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>133 158</b>	<b>34 134</b>	<b>(41 444)</b>	<b>(7 000)</b>	<b>14 138</b>	<b>132 986</b>	<b>86 211</b>	<b>46 775</b>

**Emprunts obligataires**

Les emprunts obligataires se détaillent ainsi :

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 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%
<i>Frais d'émission emprunt ARTEA</i>			(1 955)	Euros			
<b>Emprunt ARTEA MONTBLANC</b>	<b>27/10/2023</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>Euros</b>	<b>31/10/2027</b>	<b>In fine</b>	<b>Fixe 9%</b>
Emprunt ARTEA VATEL	26/01/2024	2 500	2 500	Euros	26/01/2029	linéaire	Fixe 8%
<i>Frais d'émission emprunt</i>			(140)	Euros			
Emprunt ARTEA METHANOR	26/01/2024	1 500	1 500	Euros	29/01/2029	linéaire	Fixe 8%
<i>Frais d'émission emprunt</i>			(81)	Euros			
Emprunt ARTEA DELTA	08/08/2025	5 000	5 000	Euros	30/06/2031	linéaire	Fixe 8,5%
<i>Frais d'émission emprunt</i>			(229)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires ARTEA</b>		<b>38 949</b>	<b>36 544</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%
<i>Frais d'émission emprunt ARTEA</i>			(156)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires ARTEPROM</b>		<b>4 497</b>	<b>4 341</b>				
Emprunt FESV	29/01/2025	4 000	4 000	Euros	29/01/2026	In fine	Fixe 12%
<i>Frais d'émission emprunt</i>			-				
<b>Sous-total Emprunts obligataires FESV</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>				
<b>Total Emprunts obligataires</b>		<b>43 446</b>	<b>44 885</b>	<b>Euros</b>			

Ces emprunts, par leur structure et leurs caractéristiques, s'apparentent à des financements classiques, similaires à des emprunts bancaires, avec des échéances et des flux d'intérêts définis contractuellement. Ils ne confèrent aucun droit de propriété ou de participation aux résultats de l'entreprise à leurs détenteurs. Les emprunts obligataires ne prévoient aucune clause permettant leur conversion, totale ou partielle, en actions ou en autres instruments de capitaux propres de l'émetteur.

Selon IAS 32, un instrument financier ne peut être classé en capitaux propres que s'il répond à des critères stricts, notamment l'absence d'obligation contractuelle de livrer des liquidités ou d'autres actifs financiers. Or, les emprunts obligataires en question imposent une obligation inconditionnelle de remboursement du principal et des intérêts, ce qui les exclut de la catégorie des capitaux propres selon notre lecture.

Pour conclure, en l'absence de toute caractéristique permettant une requalification en capitaux propres, ces emprunts ont été comptabilisés intégralement en dettes financières, conformément aux principes de présentation fidèle et de substance sur la forme.

#### Refinancement de l'emprunt obligataire ARTEA

L'assemblée générale des porteurs de l'emprunt obligataire émis par le Groupe en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28 749 milliers d'euros portant intérêt au taux de 5% l'an et venant à échéance le 16 mars 2026 s'est tenue le 19 février 2026. Les porteurs des obligations ont approuvé la prorogation de la date d'échéance des obligations du 16 mars 2026 au 16 mars 2029 sous la condition du lancement d'une offre d'échange portant sur tout ou partie des obligations.

Le Groupe a lancé une offre d'échange le 24 février 2026 sur tout ou partie de l'emprunt obligataire émis par la société en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28 749 milliers d'euros portant intérêt au taux de 6 % l'an et venant à échéance le 16 mars 2029 en contrepartie de l'émission par la société des obligations nouvelles.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA fait l'objet des covenants suivants :

1. un Ratio de Loan to Value inférieur ou égal à soixante-cinq pour cent (65 %) ;
2. un montant de Valeur du Patrimoine détenu par le Groupe supérieur ou égal à 200 millions d'euros ;
3. un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Les covenants de cet emprunt sont respectés au 31 décembre 2025.

#### Emprunts auprès des établissements de crédit

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2025 se détaillent ainsi (en milliers d'euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2025	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt ESCALET	06/05/2025	10 642	<b>10 642</b>	7 363	283	7 079	12/04/2039
Emprunt LE VESINET PARC	31/12/2025	7 000	<b>7 000</b>	7 000	-	7 000	31/12/2027
Emprunt ARTEA GRAND EST	24/10/2025	6 000	<b>6 000</b>	6 000	-	6 000	24/10/2026
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	28/02/2023	6 337	<b>1 384</b>	5 955	720	5 235	05/03/2035
<b>Total des souscriptions</b>		<b>29 979</b>	<b>25 025</b>	<b>26 318</b>	<b>1 004</b>	<b>25 314</b>	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 et au-delà	Total
Principal	19 503	3 965	4 133	4 266	4 193	11 313	7 898	2 565	5 331	<b>63 168</b>
Intérêts	2 556	1 872	1 926	1 930	1 723	1 496	1 293	961	1 942	<b>15 699</b>
<b>Total Groupe (Principal + intérêts)</b>	<b>22 059</b>	<b>5 837</b>	<b>6 059</b>	<b>6 196</b>	<b>5 916</b>	<b>12 809</b>	<b>9 191</b>	<b>3 526</b>	<b>7 273</b>	<b>78 867</b>

Le détail des emprunts bancaires se détaille ainsi :

Société Emprunteuse	Actif	Prêteur	Échéance contractuelle	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2025	Respect ratio LTV 12.25	Respect ratio DSCR 12.25
ARTEPARC MEYLAN EURL	Meylan C	BPI	30/09/2039	13 257	NON	NON
ARTEA AIX 11	Bachasson A	PALATINE	31/03/2032	6 934	OUI	NON
ARTEA GRAND EST	Wacken	AFI. ESCA	23/10/2026	6 000	-	-
FESV	Prisme, Shed, Victoire	ARKEA	06/04/2037	5 299	NON	OUI
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	12/04/2039	5 113	-	-
ARTEA AIX 4	Panoramique	ARKEA	06/04/2037	5 040	-	-
ARTEA SA (1)	BRIDGE	CAA pes	30/06/2026	3 650	-	-
FESV	Rubis	PALATINE	13/12/2038	3 747	-	-
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Travaux	CE Centre Loire	05/05/2032	3 500	-	-
AIX ARBOIS	Le Rifking	PALATINE	06/05/2032	3 172	OUI	OUI
FEHF SARL	Lesquin B	PALATINE	31/03/2032	2 237	OUI	OUI
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	12/04/2039	1 826	-	-
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Murs	CE Centre Loire	05/03/2035	1 652	-	-
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Fonds	CE Centre Loire	05/03/2030	867	-	-
STORIA GRECE	Hôtel Paros	Eurobank	31/12/2035	500	-	-
ARTEA SA	Corporate	SG (ex CDN)	09/08/2026	254	-	-
STUDIO ARTEA	PGE	BNP	25/06/2026	77	-	-
ARTEA SERVICES	PGE	BNP	25/06/2026	43	-	-
<b>Total des emprunts bancaires des activités maintenues</b>				<b>63 168</b>		
LE VESINET PARC	Le Vesinet	NATIXIS	31/12/2027	7 000	OUI	OUI
<b>Total des emprunts bancaires destinés à être cédés</b>				<b>7 000</b>		

(1) Dont nouvelle date d'échéance après renégociation 31/12/2026

Les emprunts souscrits sont tous libellés en euros et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable, couverts en partie par des instruments de couverture. Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

- Part des emprunts à taux fixe ou couverte : 83%
- Part des emprunts à taux variables non couverte : 17%

Cependant, plusieurs lignes d'emprunts ont été reclassées en passifs financiers courants en raison de bris de covenants. C'est le cas des emprunts ARTEPARC MEYLAN, FESV (hors emprunt obligataire) et SCI AIX 11 et FESV (immeuble le Rubis).

Société Emprunteuse	Actif	Prêteur	Nature	Échéance contractuelle	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2025	Respect ratio LTV 12.25	Respect ratio DSCR 12.25
FESV	Rubis	PALATINE	Emprunt	13/12/2038	3 747	NON	OUI
ARTEA AIX 11	Bachasson A	PALATINE	Emprunt	31/03/2032	6 934	OUI	NON
ARTEPARC MEYLAN EURL	Meylan C	BPI	Emprunt	30/09/2039	13 257	NON	NON
<b>Total des emprunts ne respectant pas les ratios</b>					<b>23 938</b>		

Les dettes financières, retraitées des actions de remédiation et waivers obtenus postérieurement au 31 décembre 2025, se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Passifs destinés à être cédés	Autres variations	31/12/2025	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>36 438</b>	<b>8 770</b>	<b>(323)</b>	-	-	<b>44 885</b>	<b>4 838</b>	<b>40 047</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 770	25 025	(37 726)	(7 000)	14 099	63 168	33 556	29 612
Dette locative	17 027	-	(2 476)	-	-	14 551	4 649	9 901
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>85 797</b>	<b>25 025</b>	<b>(40 202)</b>	<b>(7 000)</b>	<b>14 099</b>	<b>77 719</b>	<b>38 205</b>	<b>39 514</b>
Intérêts courus	1 828	-	-	-	528	2 356	2 356	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 318	339	(919)	-	18	1 757	-	1 757
Comptes courants hors groupe	547	-	-	-	(40)	507	507	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	6 231	-	-	-	(467)	5 764	5 764	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>10 924</b>	<b>339</b>	<b>(919)</b>	-	<b>39</b>	<b>10 383</b>	<b>8 628</b>	<b>1 757</b>
<b>Total dettes financières (avec prise en compte de waiver)</b>	<b>133 158</b>	<b>34 134</b>	<b>(41 444)</b>	<b>(7 000)</b>	<b>14 138</b>	<b>132 986</b>	<b>51 670</b>	<b>81 316</b>

Au niveau des emprunts obligataires reclassement en part non courante de 26 794 milliers d'euros chez ARTEA pour l'EuroPP et 4 000 milliers d'euros chez FESV.

Au niveau des emprunts bancaires reclassement en part non courante de 3 747 milliers d'euros chez FESV.

## Note 26. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	31/12/2025	Dont	
				Courant	Non courant
Dont provision indemnité retraite	230	55	159	-	159
Autres provisions	884	1 463	2 347	-	2 347
<b>Total provisions</b>	<b>1 114</b>	<b>1 518</b>	<b>2 506</b>	<b>-</b>	<b>2 506</b>

Les autres provisions sont constituées essentiellement d'une provision pour perte à terminaison sur l'immeuble Usine Elévatoire. En effet, une provision pour perte à terminaison a été comptabilisée au titre du contrat de CPI relatif au projet Usine Elévatoire, dès lors qu'il est apparu que le coût total estimé du projet excéderait les produits contractuels attendus. Cette estimation résulte de la révision des coûts à terminaison, intégrant notamment les surcoûts de construction, les aléas techniques et les ajustements de planning.

Conformément aux normes comptables applicables, la perte probable a été intégralement provisionnée dès son identification.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des indemnités retraite 2025 sont :

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

**Note 27. Autres passifs non courants et courants**

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	8 280	11 779
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	7 097	562
Produits constatés d'avance	-	5
Autres dettes diverses	4 324	5 822
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>19 701</b>	<b>18 168</b>

Les autres dettes diverses sont composées essentiellement d'une dette sur le prix d'acquisition des titres de participations de FIZILAND GRECE pour 400 milliers d'euros et de 1 513 milliers d'euros auprès de l'organisme de caution ATRADIUS.

**Note 28. Engagements hors bilan**

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA					
Bâtiment	Montant des prêts	Echéance	Sureté ou garantie principale	Sureté ou garantie complémentaire	Caution
le Panoramique AIX 4 (ARKEA)	Crédit de 6.450.000 €	04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.450.000 €	Engagement de ne pas céder les parts de la société	
le SHED FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	04/04/2038	Subrogation HC initial 2.129.000 €	Engagement de ne pas céder les parts de la société	
le PRISME FESV (ARKEA)			Subrogation HC initial 3.470.000 €	Engagement de ne pas céder les parts de la société	
L'escalet	Crédit Agricole 3 203.000 € tranche A Tranche B 1 373 000	31/01/2038	Hypothèque	Engagement de ne pas céder les parts de la société	
L'escalet	Crédit Caisse d'épargne Tranche A 2 047 000 tranche B	31/05/2038	Hypothèque	Engagement de ne pas céder les parts de la société	
Le Vésinet	Crédit de 7 000 000 €	31/12/2027	Hypothèque 7.000.000 € et Hypothèque 1 400 000 € pour 2.850.000 €		Caution personnelle Philippe Baudry : 2 500 000 € et nantissements de 2 comptes
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €		ARTEA SA
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Engagement de ne pas céder les parts de la société	ARTEA SA
Lesquin B	Crédit de 6.700.000 €	31/03/2032		Engagement de ne pas céder les parts de la société	ARTEA SA
ARTIGNY (Acquisition des murs)	Crédit de 2.016.000	05/02/2038	Hypothèque Légale Spéciale du Prêteur de Deniers 2.016.000		ARTEA SA
ARTIGNY (travaux)	Crédit 1 344 000 €	05/02/2032	Nantissement FDC		ARTEA SA
ARTIGNY (travaux)	Crédit 3 500 000 €	05/02/2032	Hypothèque 2ème rang		ARTEA SA
Bât. C Arteparc Meylan (BPAURA)	Crédit de 5.600.000 + 1.400.000 in fine	10/09/2040 et 10/03/2039 IN FINE	HC 5.600.000 + HC 1.400.000 (en concours avec BPI)		ARTEA SA
Bât. C Arteparc Meylan (BPI)	Crédit de 7.000.000 €	30/09/2040	HC 7.000.000,00		ARTEA SA
Meyreuil	Crédit de 2 040 000 €	18/07/1905	Hypothèque premier rang	Non cession des parts	ARTEA SA
ARTEA - Bridge de trésorerie	Crédit de 10 000 000 €	durée 12 mois	Nantissement : 30% actions ARTEA détenues par ARTEME		
Genas	2 830 000 €	28/07/2027	Hypothèque 2830 k€ et 20% pour accessoires		ARTEA SA
HOMUNITY	1 799 000 €	31/01/2026			ARTEA SA et ARTEME
HOMUNITY	2 698 000 €	30/06/2026			ARTEA SA et ARTEME
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour		
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur		
ARTEA (financement des besoins professionnels) Crédit	900 000 €	26/11/2028	Nantissement FDC / nantissement matériel		
FESV- Emprunt obligataire	4 000 000 €	29/01/2026	Nantissement 1000 parts sociales ARTEA AIX 10		
FESV - Emprunt obligataire prorogé	4 000 000 €	01/02/2027	Nantissement premier rang 294 872 Actions ARTEA appartenant		

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS FILIALES EN MISE EN EQUIVALENCE					
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Engagement	Caution solidaire
Saint Tropez Cap Saint Antoine (PALATINE)	Crédit de 6.000.000 € et 300.000 €	Inscription jusqu'au 04/07/2026	HLSPD 6.000.000 / HC 300.000	non cession de parts	ARTEA PROMOTION = 3.150.000 € et FINANCIERE GAMMON = 3.150.000 € /

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES & PUREPLACES			
Bâtiment	Montant du loyers	Echéance du bail	Caution
Lesquin - Bâtiment 4	Bail de 373.487 euros	01/12/2026	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 460 483 euros	23/12/2032	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	48669	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	Bail de 662 579 euros	31/08/2035	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Meylan E	Bail de 655 850 euros	31/08/2034	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Biot A	Bail de 448 142 euros	48579	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Les terrasses de Valbonne	Bail de 210 324 euros	46021	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE DE PROMOTION			
Bâtiment	Montant de caution	Objet de la caution	Caution
Valbonne	max cumulé : 12 mois de loyer : 933 K€	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bachasson G	max cumulé : 12 mois de loyer : 374 K€	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Sequoia	max cumulé : 12 mois : 604 K€	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Genas D	max cumulé : 12 mois : 295 K€	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONNEMENT PROGRAMMES / MARCHES					
Bâtiment	Montant initial_€	TRAVAUX	SOCIETE	DATE émission engagement	Solde comptable 31 12 2025_€
BATIMENT A LE HAILLAN	342 446	TRAVAU D'ITE LOT 5	ISOCCEL 33	18/12/2024	40 696
BATIMENT A LE HAILLAN	256 640	VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	ATLANTIC ROUTE	11/12/2024	159 898
GENAS	183 527	TRAVAUX DE PLATERIE PEINTURE	NAXO	27/11/2024	140 890
ARTEPARC MEYLAN	103 877	PAIEMENT SOLDE	CERENN	26/11/2024	65 109
CAMPUS ARTEPARC	249 897	PAIEMENT TAXE D'AMENAGEMENT + TAXE	TRESOR PUBLIC	12/11/2024	118 102
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	355 000	FAUX PLAFONDS MENUISERIE INTERIEURE SOLS SOUPLES	ROUZES NOUVELLE ACQUITAINE	12/11/2024	412 353
ARTEA PROMOTION DIFFERENTS CHANTIERS	414 717	ECHOLONNEMENT DES PAIEMENTS : •25 464,26 € à régler immédiatement, et au plus tard le 21 octobre 2024 ; •75 000 € à régler au 31 octobre 2024 ;	CLIMACOOOL	21/10/2024	303 524
GENAS	342 536	COUVERTURE -ETANCEITE -	SOPREMA	18/09/2024	94 869
HYDRO & CULTURE BREST	40 995	BORNES DE RECHARGEMENT	COLAS	02/09/2024	-
ARTEPEARC GENAS BATIMENT	214 500	CHARPENTE & MOB	BBL GROUPE CMBP	16/07/2024	30 005
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	600 000	CVC/ PLOMBERIE BATIMENT A	AGTHERM	11/06/2024	-
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	260 000	ELECTRICITE CFO/CFA	EIA	11/06/2024	176 318
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	875 000	MACONNERIE ET GRANDS	DE LORENZO	11/06/2024	28 653
ARTEPARC GENAS	1 075 352	MACONNERIE ET GRANDS ŒUVRES FLOCAGE DALLAGE	SOFIALEX	21/05/2024	59 228
ARTEPERC MEYLAN	270 000	MENUISERIE INTERIEURE BOIS	SUSCILLON	30/01/2024	56 313
ARTEPERC MEYLAN	1 860 000	CHAUFFAE VENTILLATION PLOMBERIE	CLIMACOOOL	25/01/2024	-
IRVE BOULANGERIE LOUIS	49 070	REALISATION BORNE DE RECHARGEMENT ELECTRIQUE	COLAS	22/01/2024	-
BACHASSON E	169 494	FACADE ITE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS	23/01/2024	-
BACHASSON E	540 506	BARDAGE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS	23/01/2024	-
BACHASSON E	168 734	PEINTURE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS	23/01/2024	95 000
TOULON	609 945	PEINTURE	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS	23/01/2024	95 000
CAMPUS D - PALATIN & FUVEAU	207 092	DIFFERENTS TRAVAUX	INDIGO MEDETTERRANEE	15/02/2023	90 046
TOULON	164 510	DEPENSES CONSTRUCTION	GCC	05/07/2023	-
TOULON	366 000	DEPENSES CONSTRUCTION COMPTE PRORATA	GCC	05/07/2023	-
TOULON	11 000 000	GROS OUVRES PARTIEL	GCC	05/07/2023	983 352
SEQUOIA	600 562	CVC PLOMBERIE	TECHNI CLIM	27/11/2023	1 963
ARTEPARC MEYLAN	177 227	TAXE D'AMENAGEMENT	TRESOR PUBLIC	22/04/2025	52 924
ARTEPARC MEYLAN	54 896	faux PLAFONDS	ALBERT & RATTIN	17/03/2025	57 298
FUVEAU B & C	55 930	LOT SERRURERIE	BERTHHE	27/03/2025	559 293
LOT B ARCHIPEL 2 STRASBOURG	1 870 000	MENUISERIES EXTERIEURES LOT	DRUET	23/07/2025	132 784
ARTEPROMO & ARTEPROM DIFFERENTS CHANTIERS: Loubière - Palatin - Sequoia- Immeuble E et G meyreuil et l'Immeuble à Biot	961 375,67	A régler en plusieurs mois entre le 30/10/2025 et au plus tard le 31/10/2025	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	20/10/2025	120 183
ARTEPROM	2 964 893	LOT CVC et Plomberie	EIFPAGE ENERGIE SYSTEME -	26/11/2025	302 327
ARTEPROM	1 845 000	travaux des lots étanchéité et	SOPREMA	15/09/2025	40 331
ARTEPROM	375 000	lot 07 « plâtrerie / faux-	AKPRO	27/11/2025	-
ARTEPROMO et ARTEPROM travaux des lots étanchéité et façades	30 373	CHANTIER LESQUIN	SOPREMA	12/02/2026	30 313
	23 830	CHANTIER LILLE	SOPREMA	12/02/2026	23 830
	126 734	CHANTIER GENAS	SOPREMA	12/02/2026	-
ARTEPROMO	195 365	Chantier Meylan	GECAPE		195 365
MEYLAN	573.154,02	07/10/2025	FAUCHE CENTRE EST	Garantie de paiement travaux : nantissement 107786 actions	149 918

**Note 29. Loyers futurs minimums****Loyers futurs minimums**

Au 31 décembre 2025, les loyers futurs minimums à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

	(En milliers d'euros)	31/12/2025
2026		4 241
2027		4 204
2028		4 018
2029		3 724
2030		2 775
2031 et plus		6 707

**Note 30. Honoraires des commissaires aux comptes**

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

CABINET	POULIN & RETOUT		YUMA AUDIT		GRANT THORNTON	
Montant (HT) en K€	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Audit</b>						
<u>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
o Émetteur[1]	83		68	55		92
o Filiales intégrées globalement	14		23	18	14	58
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
o Émetteur						32
o Filiales intégrées globalement						
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>182</b>

**Note 31. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel**

L'effectif au 31 décembre 2025 est composé de 101 salariés contre 180 salariés au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, 14 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans contre 28 au 31 décembre 2024.

**Note 32. Informations relatives aux parties liées**

Les rémunérations les plus importantes concernent des directeurs commerciaux et du développement en 2025.

Leur rémunération s'est élevée à 329 milliers d'euros au titre de 2025 et à 640 milliers d'euros au titre de l'exercice 2024.

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

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

Le récapitulatif des transactions avec les parties liées se résume comme suit :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	ARTEME	HDE	IMMOBILIERE DURABLE	AGENCE VBI
Créances clients	1 848	141	103	1 604	-
<b>Total Actifs</b>	<b>1 848</b>	<b>141</b>	<b>103</b>	<b>1 604</b>	<b>-</b>
Dépôts et garantie	260	20	120	-	120
Dettes fournisseurs	8 877	-	1 133	6 611	1 133
<b>Total Passifs</b>	<b>9 137</b>	<b>20</b>	<b>1 253</b>	<b>6 611</b>	<b>1 253</b>
Chiffres d'affaires	2 314	133	712	843	626
Charges externes	(8 714)	(2 600)	(519)	(4 370)	(1 225)
<b>Total Résultats</b>	<b>(6 400)</b>	<b>(2 467)</b>	<b>193</b>	<b>(3 527)</b>	<b>(599)</b>

### Note 33. Événements postérieurs au 31 décembre 2025

#### Obligations Euro PP

L'assemblée générale des porteurs de l'emprunt obligataire émis par le Groupe en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28.749.000 euros portant intérêt au taux de 5% l'an et venant à échéance le 16 mars 2026 s'est tenue le 19 février 2026. Les porteurs des obligations ont approuvé la prorogation de la date d'échéance des obligations du 16 mars 2026 au 16 mars 2029 sous la condition du lancement d'une offre d'échange portant sur tout ou partie des obligations.

Le Groupe a lancé une offre d'échange le 24 février 2026 sur tout ou partie de l'emprunt obligataire émis par la société en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28.749.000 € portant intérêt au taux de 5 % l'an et venant à échéance le 16 mars 2029 en contrepartie de l'émission par la société des obligations nouvelles.

Le Groupe a procédé le 18 mars à l'échange des 28.227 obligations existantes valablement apportées à l'offre d'échange à un prix de 1.000,27 € par obligation existante, correspondant pour 1.000 € à la valeur nominale d'une obligation nouvelle et pour 0,27 € aux intérêts courus sur la période du 16 mars 2026 (inclus) au 18 mars 2026 (exclu).

Les obligations existantes ainsi échangées ont été annulées conformément à leurs modalités. La société a émis en conséquence un nouvel emprunt obligataire d'un montant nominal total de 28.227.000 € portant intérêt au taux de 6 % l'an et venant à échéance le 13 mars 2029. Les porteurs des 522 obligations existantes n'ayant pas participé à l'offre d'échange continuent de détenir leurs obligations existantes dans les conditions prévues par les termes et conditions des obligations existantes.

#### Perspectives

Le Groupe a entamé une politique active de désendettement et un programme de cession d'actifs immobiliers tout en conservant son savoir-faire sur toute la chaîne de création de valeur de l'immobilier (développement, construction, commercialisation, exploitation, cession) en l'appliquant à des actifs scrupuleusement sélectionnés et sur l'hôtellerie.

**RAPPORT DE GESTION SUR LES  
OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2025**

## Table des matières

1.	PRESENTATION GENERALE D'ARTEA .....	5
1.1.	VISION, ADN ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE .....	5
1.2.	UN MODELE INTEGRE UNIQUE CREATEUR DE VALEUR .....	5
1.3.	ENGAGEMENTS STRATEGIQUES ET TRAJECTOIRE ENVIRONNEMENTALE.....	6
1.4.	ACTIVITES ET ORGANISATION OPERATIONNELLE .....	6
1.5.	PORTEFEUILLE D'ACTIVITES ET DYNAMIQUE OPERATIONNELLE 2025.....	6
1.6.	PROJETS EMBLEMATIQUES ET DEVELOPPEMENT .....	7
1.7.	FACTEURS CLES DE SUCCES ET PERSPECTIVES .....	7
1.8.	HOSPITALITY : LES PROJETS EMBLEMATIQUES .....	9
2.	ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE .....	13
2.1.	FINANCEMENTS .....	13
2.2.	ACTIVITE DE PROMOTION .....	14
2.3.	FONCIERE .....	14
2.4.	SERVICES .....	15
2.5.	ENERGY.....	15
3.	RESULTATS DES ACTIVITES.....	16
3.1.	RESULTATS CONSOLIDES D'ARTEA .....	16
3.2.	RESULTATS SOCIAUX D'ARTEA.....	22
3.3.	ACTIVITE DES PRINCIPALES FILIALES .....	25
3.4.	PRISES DE PARTICIPATION SIGNIFICATIVES DE L'EXERCICE .....	27
4.	PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES29	
4.1.	ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	29
4.2.	PERSPECTIVES.....	29
4.3.	FACTEURS DE RISQUES.....	30
4.3.1.	METHODOLOGIE ET HIERARCHISATION DES RISQUES .....	30
4.3.2.	RISQUE DE LIQUIDITE ET CONTINUTE D'EXPLOITATION .....	31
4.3.3.	RISQUES LIES A L'ENDETTEMENT ET AUX COVENANTS.....	32
4.3.4.	RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERET .....	33
4.3.5.	RISQUE DE CONTREPARTIE .....	33
4.3.6.	RISQUES LIES AUX MARCHES IMMOBILIERS ET A LA VALORISATION DES ACTIFS .....	34
4.3.7.	RISQUES LIES AUX REVENUS LOCATIFS ET AUX LOCATAIRES .....	34
4.3.8.	RISQUES LIES AUX OPERATIONS DE CONSTRUCTION, DE PROMOTION OU DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER .....	35
4.3.9.	RISQUES LIES A UN ENVIRONNEMENT POLITIQUE ET GEOPOLITIQUE DEFAVORABLE, DE MOUVEMENTS SOCIAUX OU DE PANDEMIES .....	36
4.3.10.	RISQUES LIES A UN ENVIRONNEMENT POLITIQUE ET GEOPOLITIQUE DEFAVORABLE, DE MOUVEMENTS SOCIAUX OU DE PANDEMIES	36
4.3.11.	RISQUES LIES AU CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE DANS LEQUEL LE GROUPE OPERE .....	36
4.4.	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES.....	37
4.5.	ASSURANCES ET COUVERTURES DU RISQUE.....	38

4.6.	LITIGES AU 31 DECEMBRE 2025 .....	40
5.	ACTIONNARIAT .....	41
5.1.	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL .....	41
5.2.	ACTIONNARIAT DU GROUPE .....	41
5.3.	ACTIONNARIAT SALARIE .....	42
5.4.	DIVIDENDES VERSES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	43
5.5.	OPERATIONS AFFERENTES AUX TITRES DE LA SOCIETE.....	43
5.6.	CONVENTIONS D’ACTIONNAIRES.....	47
5.7.	ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE .....	48
6.	RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE .....	49
6.1.	INFORMATIONS SOCIALES.....	49
6.2.	EMPLOI ET POLITIQUE DE REMUNERATION.....	49
6.2.1	ORGANISATION DU TRAVAIL .....	56
6.2.2	RELATIONS SOCIALES.....	57
6.2.3	SANTE ET SECURITE.....	57
6.2.4	FORMATION.....	59
6.2.5	EGALITE ET TRAITEMENT .....	59
6.2.6	PROMOTION ET RESPECT DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L’ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL.....	60
6.2.7	ACTION DE PARTENARIAT OU MECENAT .....	60
6.3.	REPONSE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	60
6.3.1	L’IMMOBILIER DE 3EME GENERATION .....	60
6.3.2.	CERTIFICATIONS ET LABELLISATION DES BATIMENTS.....	62
6.3.3.	PRODUCTION D’ENERGIE RENOUVELABLE.....	65
6.3.4	BILAN CARBONE .....	66
6.3.5	PISTES D’AMELIORATION POUR REDUIRE NOS EMISSIONS DE CO <sup>2</sup> .....	72
7	INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL .....	79
7.1.	INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE .....	79
7.2.	INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L’ACTIONNARIAT .....	80
7.3.	ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31/12/2025 .....	83
7.4.	CONTRATS IMPORTANTS.....	84
7.5.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....	84
7.6.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATIONS D’INTERETS.....	84
7.7.	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT.....	85
7.7.1	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	85
7.7.2	HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....	85
7.7.3	RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	85
	<i>Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2026 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D’ACHAT D’ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)</i>	
	86	
	<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> .....	87
	<i>Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)</i> .....	88

## RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 2025, 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. Vision, ADN et positionnement stratégique

Fondé en 2001 par Philippe Baudry, le Groupe ARTEA s'est construit autour d'une vision en rupture avec les standards traditionnels de l'immobilier d'entreprise. Dès l'origine, le Groupe a fait le choix d'un modèle intégré combinant immobilier, énergie et services, lui permettant d'anticiper les mutations profondes des usages.

ARTEA se positionne aujourd'hui comme un acteur pionnier de la transition énergétique appliquée à l'immobilier, au cœur de la troisième révolution industrielle. Son modèle repose sur une approche d'économie circulaire visant à concevoir des écosystèmes durables, intégrant production énergétique locale, usages immobiliers innovants et services à forte valeur ajoutée.

## 1.2. Un modèle intégré unique créateur de valeur

Le modèle d'ARTEA repose sur trois piliers complémentaires : immobilier durable, énergies renouvelables et Hospitality. Ce modèle intégré permet au Groupe :

- De maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur (conception, promotion, exploitation, services),
- D'optimiser la performance énergétique des actifs,
- De générer des revenus diversifiés et récurrents,
- De renforcer la valeur d'usage des actifs.

Cette intégration constitue un avantage concurrentiel structurant dans un environnement marqué par la transition énergétique et l'évolution des usages professionnels et résidentiels.

La typologie des actifs immobiliers détenus est la suivante :

- Immeubles de bureaux situés dans des parcs d'activité,
- Hôtels.

Le groupe détient via sa participation dans Dream Energy des barrages hydrauliques, des centrales de recharge et des bornes de recharge électriques pour véhicules.

### 1.3. Engagements stratégiques et trajectoire environnementale

La stratégie du Groupe repose sur une vision long terme articulée autour de quatre engagements majeurs :

- Anticiper les usages de demain et les mutations sociétales
- Proposer des solutions intégrées et clés en main
- Déployer une démarche environnementale globale
- Atteindre la neutralité carbone à horizon 2030.

Le Groupe met en œuvre une stratégie « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100 % renouvelable, en s'appuyant sur des infrastructures énergétiques locales et intelligentes.

### 1.4. Activités et organisation opérationnelle

ARTEA intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en tant que concepteur, promoteur, investisseur et exploitant. Le Groupe développe notamment sous la marque ARTEPARC des parcs tertiaires de nouvelle génération intégrant :

- Smart grids,
- Autoconsommation énergétique,
- Services aux entreprises (coworking, coliving, restauration, conciergerie).

Dans le domaine énergétique, le Groupe dispose d'un modèle unique permettant de produire, stocker et distribuer une énergie 100 % renouvelable, notamment via Dream Energy.

L'activité Hospitality, portée par la marque STORIA, constitue un axe de développement stratégique reposant sur la valorisation de sites patrimoniaux.

### 1.5. Portefeuille d'activités et dynamique opérationnelle 2025

En 2025, le Groupe évolue dans un environnement immobilier contraint marqué par la remontée des taux et le ralentissement des décisions d'investissement.

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 58,2 M€, en repli, reflétant un ralentissement de l'activité promotion.

Les revenus récurrents (foncière et services) affichent néanmoins une bonne résilience, avec un taux d'occupation élevé.

Le Groupe a poursuivi une politique active de cession d'actifs et de désendettement, tout en maintenant ses investissements dans des projets structurants, notamment dans l'énergie et l'hospitality.

L'ouverture du capital de Dream Energy constitue un tournant stratégique, permettant de financer un plan d'investissement ambitieux dans les infrastructures énergétiques.

## 1.6. Projets emblématiques et développement

Le Groupe développe plusieurs projets structurants illustrant son positionnement différenciant :

- Réhabilitation de l'Hôtel des Postes au Luxembourg
- Transformation du site Sant'Orsola à Florence
- Développement de projets hospitality en France et en Europe
- Déploiement d'infrastructures énergétiques et de smart grids.

Ces projets combinent valorisation patrimoniale, innovation et intégration environnementale.

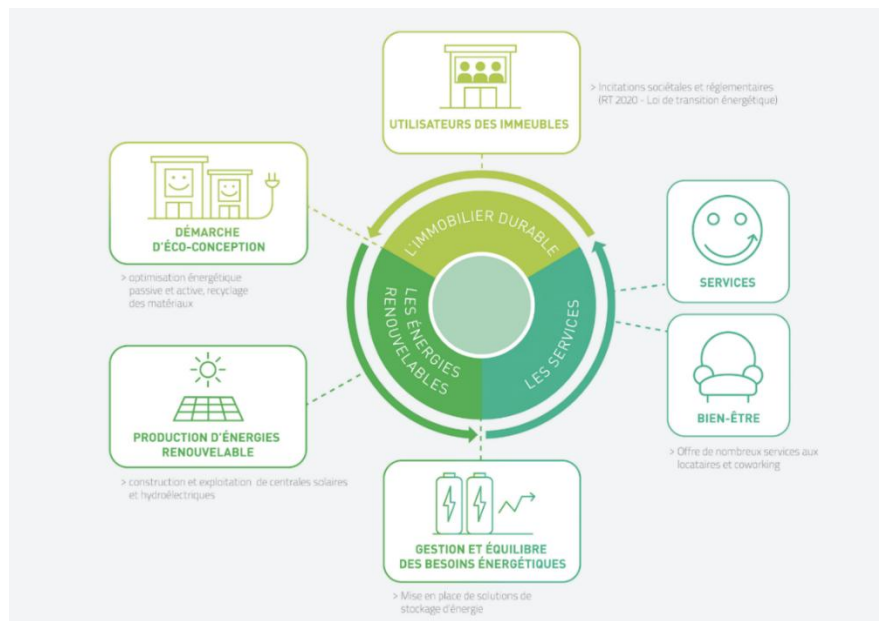
## 1.7. Facteurs clés de succès et perspectives

Les principaux facteurs de succès du Groupe reposent sur :

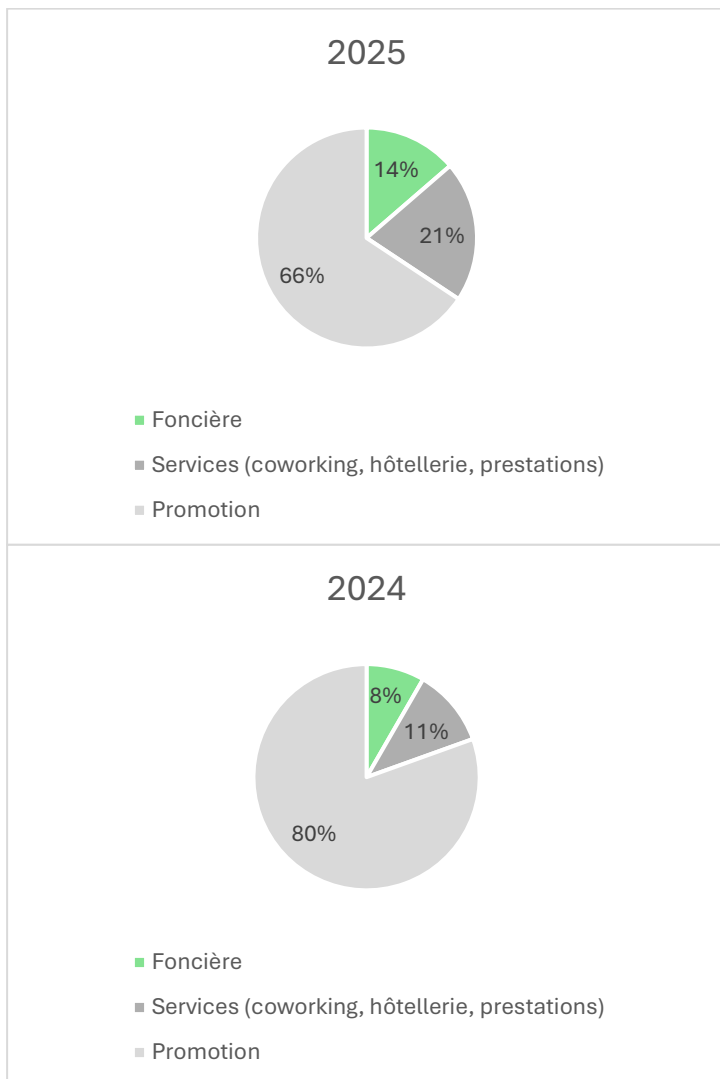
- Un modèle intégré unique,
- Une expertise reconnue en immobilier durable et énergie,
- Une capacité d'innovation,
- Une maîtrise des projets complexes.

Dans un contexte de marché exigeant, ARTEA entend poursuivre son développement en s'appuyant sur son modèle différenciant, tout en poursuivant ses efforts de désendettement et en renforçant ses activités à forte valeur ajoutée.

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



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 :



## 1.8. Hospitality : Les projets emblématiques

Fort de son expertise immobilière, ARTEA conçoit une hospitalité aux effets durables. En alliant maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, le groupe s'illustre dans des projets de réhabilitation du patrimoine. 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 sous marque STORIA constitue le troisième pilier de l'entreprise.

La Collection STORIA 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.

ARTEA exploite actuellement deux hôtels sous la marque STORIA :

- L'Escalet situé dans le Golfe de Saint-Tropez depuis 2018
- Le Château d'Artigny acquis en 2023

En parallèle le Groupe a lancé trois projets de rénovation / construction ambitieux.

## L'HÔTEL DES POSTES AU LUXEMBOURG

Un projet architectural axé autour de l'expérience-client



Initialement co-investisseur au côté de Post Luxembourg, Artea a cédé sa participation de 50% au deuxième semestre 2025 à ce dernier. Artea reste titulaire du contrat de promotion et réalise les travaux en vue d'une ouverture au premier semestre 2027.

Le projet vise à restituer et à sublimer la dimension culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes classé monument national du Grand-Duché de Luxembourg.

La nouvelle affectation de l'Hôtel des Postes se veut à la hauteur de l'importance que revêt ce patrimoine culturel et architectural pour les Luxembourgeois à savoir un lieu ouvert à tous publics

## EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA À FLORENCE



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<sup>ème</sup> d'une surface totale de 17 000 m<sup>2</sup> situé en plein cœur de Florence 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, le projet ARTEA redonnera vie au complexe de Sant'Orsola en y créant un véritable lieu de vie conjuguant patrimoine et culture. Ainsi, avant même son ouverture officielle et pendant les travaux de restructuration du couvent, le Museo Sant'Orsola organise une série d'expositions qui invitent des artistes contemporains à porter leur regard sur le monument et son histoire.

## Le ROSS (Île de PAROS – Grèce)



Sur l'île de Paros, Le Ross s'apprête à voir le jour, pensé comme une parenthèse rare au cœur des Cyclades. Le projet ne se résume pas à la création d'un hôtel, mais à l'émergence d'un véritable refuge, où le luxe se vit dans la discrétion et l'intimité.

Implanté sur un terrain vallonné ouvert sur la mer Égée, l'établissement accueillera des chambres et suites cinq étoiles, ponctuées de piscines privées et d'espaces dédiés au bien-être. Spa, restaurant et lieux de vie s'organiseront comme un petit village, en harmonie avec le relief naturel et les lignes du paysage. L'architecture s'effacera au profit du site, laissant la pierre, la lumière et le savoir-faire local raconter l'essentiel.

Trente et une chambres et suites composent Le Ross — un format délibérément contenu, qui garantit à chaque hôte ce que les grands complexes ne peuvent plus offrir : l'attention, le silence, le sentiment d'être quelque part plutôt que partout.

Pour les intérieurs, le Groupe ARTEA a confié sa vision à Jean-Philippe Nuel — l'un des architectes d'intérieur les plus reconnus en hôtellerie de luxe, dont la signature se lit dans les plus belles adresses d'Europe et d'Asie.

## 2. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

### 2.1. Financements

- Émission obligataire de 4 millions d'euros par SAS Foncière Environnementale Sainte Victoire (FESV)

Le 29 janvier 2025, FESV a émis une obligation souscrite par Industrialann à hauteur de 2 millions d'euros et par Foncière Joyeuse à hauteur de 2 millions d'euros, à échéance du 29 janvier 2026, portant un coupon de 12 % par an. Ces obligations ont été prorogées jusqu'au 1er février 2027.

- Émission d'un emprunt obligataire de 5 millions d'euros par Artea SA

Le 8 août 2025, Artea SA a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 5 millions d'euros souscrit par France Économie Réelle 2. Les obligations portent un intérêt de 8,5 %. Elles sont remboursables in fine à l'échéance du 30 juin 2031. L'encours au 31 décembre 2025 est de 5 millions d'euros.

- Souscription d'un prêt de 6 millions d'euros par Artea Grand Est SAS

Pour financer l'opération de Strasbourg Waken, Artea Grand Est SAS a signé le 24 octobre 2025 un contrat de prêt de 6 millions d'euros avec AFI Esca. Le Prêt est consenti pour une durée d'un (1) an à compter de la date de signature, prorogeable pour une nouvelle période de douze (12) mois d'un commun accord des Parties. Le taux annuel applicable à l'Encours pour chaque Période d'Intérêts est le taux annuel de dix pour cent (10 %) l'an, avec un step-up à quinze pour cent (15 %) si la durée du Prêt est prorogée pour douze (12) mois supplémentaires.

- Refinancement de l'hôtel L'Escalet

La SARL Hôtel L'Escalet a refinancé un emprunt initialement souscrit auprès du Crédit Mutuel et de BPI pour un montant de 3,2 millions d'euros le 6 mai 2025. Le nouveau prêt d'un montant de 7,5 millions d'euros auprès de la Caisse d'Épargne (CECAZ) et du Crédit Agricole AAP porte un intérêt d'Euribor 1 mois + 300 bp. Le contrat est à échéance du 12 avril 2039.

- Refinancement de l'actif Le Vésinet Le Parc

La SARL Le Vésinet Parc a refinancé le Château et les Écuries de l'actif situé au Vésinet (78) le 31 décembre 2025 pour un montant de 7 millions d'euros auprès de Natixis. La maturité est au 31 décembre 2027. Le contrat porte un intérêt d'Euribor + 150 bp.

- Facilité de 500 000 € accordée par Eurobank à Storia Grèce SA Unipersonnelle

Storia Grèce a signé une facilité de 500 000 € avec Eurobank pour préfinancer les études du projet de Paros dans l'attente de la mise en place du financement obligataire à long terme du projet, pour un montant de 7,5 millions signé en 2026.

## 2.2. Activité de Promotion

- Opération du Waken à Strasbourg

Le groupe Artea a poursuivi la construction de l'ensemble du projet du Waken démarré en juillet 2024. Au 31 décembre 2025, la société a généré un chiffre d'affaires de 5,2 millions dans le cadre de la première VEFA (représentant 46 % de l'opération). Des discussions sont en cours sur la commercialisation locative et la vente du solde du programme.

- Opération du Haillan à Bordeaux

Le groupe Artea a livré le premier bâtiment à ses preneurs au deuxième semestre 2025.

- Cession de l'immeuble de Genas D à la foncière Immobilière Durable pour un montant de 6,6 millions d'euros.
- Cession de la participation du groupe Artea dans la société détenant l'Hôtel des Postes à Luxembourg à Post Luxembourg pour un montant de 9 millions d'euros et un encaissement net de 5,5 M€. Le Groupe Artea conserve sa mission de promoteur au travers d'un contrat de promotion immobilière jusqu'à la livraison du projet.

## 2.3. Foncière

Pour poursuivre son désendettement, ARTEA a cédé en 2025 sept actifs pour un total de 37 millions d'euros. En conséquence, le groupe Artea a remboursé des dettes bancaires à hauteur de 18,7 millions d'euros.

*Liste des actifs cédés :*

Société Venderesse	Batiment	Date
Artea Aix 03	Le Prélude	03/06/2025
Artea Aix 03	Le Palatin	18/06/2025
Artea Aix 11	Crossroad B	15/09/2025
Vesinet Parc	Maison 1	28/07/2025
Vesinet Parc	Maison 2	20/11/2025
CAMPUS ARTEPARC	B	07/03/2025
CAMPUS ARTEPARC	C	07/03/2025
<b>TOTAL</b>		

## 2.4. Services

- Projet hôtelier de Paros en Grèce

Mi-2024, le groupe Artea a acheté un hôtel en cours de construction sur l'île de Paros en Grèce. Ce dernier, actuellement au stade du gros-œuvre, devrait faire l'objet d'une ouverture partielle courant 2027/2028.

- Mise en sommeil de STUDIO ARTEA

La mise en sommeil de la structure juridique au 30 juin 2025 de la société STUDIO ARTEA constitue un indice de perte de valeur selon IAS 36. La mise en sommeil 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 est constatée.

Par conséquent, le goodwill lié à l'entité STUDIO ARTEA a été déprécié dans son intégralité pour 5 950 milliers d'euros.

## 2.5. Energy

Ouverture du capital de Dream Energy : opération TIIC

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, via une augmentation de capital de 100 millions d'euros dont 30 millions ont été versés au 31 décembre 2025. Cette levée de fonds contribuera au déploiement d'un plan d'investissement de 230 millions d'euros. Ces investissements renforceront un portefeuille d'actifs respectant les critères ESG.

### 3. RESULTATS DES ACTIVITES

#### 3.1. Résultats consolidés d'ARTEA

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus des activités de ventes</b>	6	50 247	91 675
Revenus locatifs bruts		10 075	11 186
Charges locatives refacturées		(2 128)	(2 849)
<b>Revenus locatifs nets</b>	6	7 947	8 337
<b>Chiffre d'affaires</b>	6	58 194	100 012
Dépenses liées aux activités de ventes		(39 425)	(72 396)
Autres achats et charges externes	7	(12 441)	(8 996)
Charges de personnel	8	(6 795)	(9 560)
Impôts, taxes et versements assimilés		(985)	(729)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(5 978)	(3 891)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	15	(4 521)	(4 404)
Autres produits et charges opérationnels courants	10	2 149	(1 550)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		(9 804)	(1 514)
Autres produits et charges opérationnels non courants	10	(8 401)	-
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		(8 821)	751
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>		(27 027)	(763)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	11	(6 505)	(6 494)
Variation de juste valeur des CAP		(1 144)	(385)
Autres produits et charges financiers	12	2 299	2 199
<b>Résultat avant impôts</b>		(32 377)	(5 445)
Impôts sur les résultats	13	2 220	2 227
<b>Résultat net des activités maintenues</b>		(30 157)	(3 218)
<b>Résultat net des activités non poursuivies</b>		13 183	(2 620)
<b>Résultat net de la période</b>		(16 975)	(5 838)
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		(16 704)	(5 488)
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		(271)	(349)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(3,51)	(1,15)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(3,51)	(1,15)

#### **Principes et méthodes appliqués**

Se reporter à la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2025.

#### **Analyse des résultats et de la situation financière**

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 26 mai 2026 les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2025.

### Chiffre d'affaires annuel 2025 : 58 millions d'euros

<i>(En millions d'euros)</i>			
<i>Données consolidées non auditées</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variations en %
<b>Activité foncière</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>-4,67%</b>
dont revenus locatifs bruts	10,0	11,1	-9,91%
dont charges locatives refacturées	(2,1)	(2,8)	-25,00%
<b>Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)</b>	<b>12,0</b>	<b>11,2</b>	<b>7,58%</b>
<b>Total revenus récurrents immobiliers</b>	<b>20,0</b>	<b>19,5</b>	<b>2,35%</b>
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>38,2</b>	<b>80,5</b>	<b>-52,52%</b>
<b>Total Chiffres d'affaires</b>	<b>58,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-41,81%</b>

En 2025, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires des activités poursuivies de 58,2 M€, en net repli par rapport à 2024 (-41,81 %).

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

- Les **revenus issus des activités récurrentes immobilières** progressent au global de +2,35 % à 20 M€, et intègrent :
  - o Des **revenus fonciers nets** en baisse de 4,67 % avec l'impact des cessions liées à la politique d'arbitrage d'actifs en patrimoine ARTEA. Sur l'ensemble du patrimoine (ARTEA et Immobilière Durable), le taux d'occupation reste optimisé à 91,4 % ;
  - o Des **revenus Services** en croissance de +7,58 %, portés par la dynamique des activités de gestion locative dont le CA qui atteint 2,5 M€ est multiplié par 2 par rapport à 2024. L'arrêt de l'exploitation de Chantaco à Saint-Jean-de-Luz pèse légèrement sur le CA global de l'hôtellerie (-4,02 %). À noter cependant la progression de +4,4 % pour l'activité des hôtels L'Escalet à Ramatuelle et Artigny exploités sous la marque Storia et des actifs de coliving et coworking exploités sous la marque Pure Places (Lille-Lesquin, Biot-Sophia et Meylan-Grenoble).
- Les **revenus issus de l'activité Promotion** affichent une forte baisse dans un contexte de marché de l'immobilier tertiaire atone. La société constate un allongement des délais de prise de décision et une hausse des taux de rendement des immeubles demandés par les investisseurs qui a pour conséquences une baisse du prix de vente des immeubles livrés. La société a renforcé ses critères prudentiels de lancement des projets (pré-commercialisation, financement) avec pour objectif de restaurer ses marges ce qui conduit à un ralentissement des mises en chantier. Le CA promoteur se décompose comme suit :
  - o Constructions pour des tiers à hauteur de 15,3 M€
  - o Cessions à l'Immobilière Durable pour 2,4 M€
  - o Poursuite du chantier de l'Hôtel des Postes à Luxembourg pour 20,5 M€

### Résultat net de la période : -17 millions d'euros

Le Résultat Opérationnel Courant s'établit à (9,8) millions d'euros en 2025 vs (1,5) million d'euros en 2024.

Le taux de marge directe sur les activités de vente/promotion est stable à 21 % (soit une marge brute de 10,8 millions d'euros).

Le total des charges externes et des charges de personnel en 2025 s'établit à 19,2 millions d'euros vs 18,6 millions d'euros en 2024. Il est à noter que les équipes de direction sont désormais logées par Arteme et facturées sous forme de management fees à Artea. Ceci explique la baisse des charges de personnel et la hausse des charges externes.

La baisse de la valeur des immeubles de placement s'établit à 4,5 millions d'euros, soit une baisse de 4,4 % de la valeur des immeubles en 2025.

Le résultat de cession des immeubles en 2025 impacte positivement les autres produits courants à hauteur de 2,1 millions d'euros.

Les charges opérationnelles non courantes s'élèvent à 8,4 millions d'euros et sont composées :

- D'un résultat négatif de déconsolidation de l'opération Hôtel des Postes à Luxembourg pour 2,4 millions d'euros ;
- De la dépréciation à 100 % de l'écart d'acquisition de Studio Artea à la suite de la mise en sommeil de l'activité de cette société pour 5,9 millions d'euros.

La quote-part de résultat des entreprises associées contribue à hauteur de -8,8 millions d'euros au résultat 2025, lequel se ventile comme suit :

(En milliers d'euros)

Résultat net des activités non poursuivies	31/12/2025	31/12/2024
Palier Immobilière Durable	1 650	987
HDP Luxembourg SCS	441	14
Agence VBI	25	31
B Promauto	48	14
Palier Holding Dream Energy	- 10 659	-
SCCV Arteparc Bordeaux	- 233	- 221
SCCV Cap Saint Antoine	- 88	- 67
HDP Luxembourg SGP Sàrl	- 6	- 6
<b>Quote-part de résultat dans les entreprises associées</b>	<b>- 8 822</b>	<b>752</b>

Le coût de l'endettement est stable à -6,5 millions d'euros.

Le résultat net des activités non poursuivies à hauteur de +13,1 millions d'euros correspond au résultat de déconsolidation lié à la perte de contrôle du sous-palier Holding Dream Energy, désormais mis en équivalence à 60 % à la suite de l'augmentation de capital de la branche énergie au profit de TIIC et de la signature d'un pacte d'actionnaires.

## Variation du bilan consolidé

<b>ACTIFS</b> (En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Ecart d'acquisitions	14	12 532	18 482
Autres immobilisations incorporelles		1 046	1 103
Immeubles de placement à juste valeur	15	62 920	68 570
Autres immeubles	16	37 360	46 510
Autres immobilisations corporelles	17	5 972	7 368
Participations dans les entreprises associées	18	35 691	24 849
Autres actifs financiers	18	48 008	52 613
Impôts différés actifs	13	3 029	3 143
<b>Total actifs non courants</b>		<b>206 559</b>	<b>222 639</b>
Stocks	19	28 518	27 208
Clients	20	24 082	22 801
Actifs sur contrats	22	181	514
Autres actifs courants	23	21 317	18 179
Trésorerie et équivalent de trésorerie		4 587	3 221
<b>Total actifs courants</b>		<b>78 686</b>	<b>71 923</b>
Actifs liés à des activités en cours de cession		8 001	99 175
<b>Total actifs</b>		<b>293 246</b>	<b>393 738</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Capital		42 491	42 491
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		26 867	32 292
Résultat de la période		(16 704)	(5 488)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>62 640</b>	<b>79 281</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(496)	312
<b>Capitaux propres</b>		<b>62 144</b>	<b>79 593</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	25	46 775	105 997
Provisions part non courante		2 506	1 114
Impôts différés passifs		7 052	8 683
<b>Total passifs non courants</b>		<b>56 333</b>	<b>115 794</b>
Dettes financières part courante	25	86 211	27 161
Dettes d'impôt sur les sociétés		-	213
Fournisseurs	21	52 707	53 363
Passifs sur contrats	22	9 149	19 678
Autres passifs courants	27	19 701	18 168
<b>Total passifs courants</b>		<b>167 769</b>	<b>118 583</b>
Passifs liés à des activités en cours de cession		7 000	79 767
<b>Total passifs</b>		<b>231 102</b>	<b>314 144</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>293 246</b>	<b>393 738</b>

Au 31 décembre 2025, le total du bilan consolidé du Groupe s'établit à 293,2 millions d'euros, en diminution de **100,4 millions d'euros** par rapport au 31 décembre 2024. Cette évolution reflète principalement les effets combinés du programme d'arbitrage d'actifs engagé au cours de l'exercice, du changement de méthode de consolidation du pôle énergie, désormais comptabilisé par mise en équivalence, ainsi que du reclassement d'actifs et passifs conformément à la norme IFRS 5.

### Évolution de l'actif consolidé

Les **actifs non courants** s'établissent à 206,6 millions d'euros, en baisse de 16,1 millions d'euros. Cette évolution résulte principalement :

- De la diminution des immeubles de placement (-5,7 M€), en lien avec les cessions réalisées au cours de l'exercice, notamment CROSSROAD B ainsi que plusieurs actifs précédemment classés en actifs destinés à être cédés ;
- De la baisse des autres immeubles (-9,2 M€), notamment sous l'effet du reclassement partiel en actifs destinés à être cédés (le Vésinet) ;
- De la diminution des écarts d'acquisition (-6,0 M€), liée principalement à la dépréciation intégrale du goodwill attaché à STUDIO ARTEA ;
- De la quote-part de résultat 2025 de la participation dans Holding Dream Energy (-5,4 M€).

Ces effets sont partiellement compensés par la progression des **participations mises en équivalence** (+16,3 M€), résultant principalement du changement de méthode de consolidation du pôle énergie et du maintien en mise en équivalence de l'Immobilière Durable.

Les **actifs courants** progressent de **6,8 millions d'euros** pour atteindre **78,7 millions d'euros**, portés par la hausse des stocks, des créances clients et des autres actifs courants, tandis que la trésorerie progresse à **4,6 millions d'euros**.

Les **actifs liés à des activités en cours de cession** diminuent fortement de **91,2 millions d'euros**, à 8,0 millions d'euros, à la suite de l'entrée de TIIC au capital de Holding Dream Energy en 2026 et au reclassement au 31 décembre 2025 du Château Joséphine Baker et des Écuries conformément à IFRS 5.

### Évolution du passif consolidé

Les **capitaux propres** s'établissent à 62,1 millions d'euros, en baisse de 17,4 millions d'euros, principalement sous l'effet de la perte nette de l'exercice (16,7 M€) et de la diminution des réserves.

Les **passifs non courants** s'établissent à **56,3 millions d'euros** au 31 décembre 2025, en forte diminution de **59,5 millions d'euros** par rapport au 31 décembre 2024.

Cette évolution s'explique principalement par la baisse des **dettes financières non courantes** (-**59,2 millions d'euros**), résultant du **reclassement en passifs courants d'une part significative de la dette du Groupe**, en raison de leur échéance contractuelle à moins de douze mois à la date de clôture ou de la situation des covenants.

En particulier, certaines dettes, dont les **obligations Euro PP pour 28,6 millions d'euros**, ont été reclassées en passifs courants au 31 décembre 2025 conformément aux dispositions d'IAS 1, malgré leur refinancement postérieurement à la clôture.

Les **impôts différés passifs** diminuent de **1,6 million d'euros**, tandis que les **provisions non courantes** augmentent de **1,4 million d'euros**, traduisant l'évolution des estimations de risques et charges à long terme.

Au total, l'évolution du bilan traduit une **réduction du périmètre consolidé**, la poursuite du **désendettement par arbitrage**, le **recentrage du Groupe sur ses actifs stratégiques**, ainsi que les effets du passage du pôle énergie en mise en équivalence. Par ailleurs, cette évolution s'inscrit dans un contexte où le Groupe poursuit activement ses actions de gestion de liquidité et de refinancement, dans le cadre de l'appréciation retenue du principe de continuité d'exploitation décrite en annexe.

### **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 2025.

### *Analyse des résultats et de la situation financière*

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- Le chiffre d'affaires net s'est élevé à 6 477 840 euros contre 5 248 135 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le total des produits d'exploitation s'élève à 6 485 658 euros contre 5 506 924 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 6 247 193 euros contre 5 585 349 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le **résultat d'exploitation ressort à 238 465 euros** contre 321 264 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 345 815 euros contre 873 093 euros en raison du transfert des salariés de la société sur la société Arteme.

Le **résultat financier ressort à -17 416 569 €** en raison de la dotation pour dépréciation des titres et des comptes courants sur les filiales Artea Services et Artea Espace Vert. Le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit ainsi à -17 178 104 euros contre 223 789 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, de l'impôt sur les bénéfices, le résultat de l'exercice se solde par une **perte de 15 940 121 € contre un bénéfice de 2 661 428 €** au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, le **total du bilan** de la Société s'élevait à **181 794 598 euros** contre 195 054 221 euros pour l'exercice précédent.

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) :

		Période du 01/01/25 au 31/12/25 Situation au 08/04/26					
ARTEA SA FOURNISSEURS AU 31/12/2025		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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
Nombres de factures concernées							
montant TTC		1 930 629	1 188 114	47 492	100 289	69 846	524 887
% Période			62%	2%	5%	4%	27%
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		5 651 474	21%	1%	2%	1%	9%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombres de factures exclues		N/A					
Montant total des factures exclues							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :					

		Période du 01/01/24 au 31/12/24 Situation au 23/04/25					
ARTEA SA FOURNISSEURS AU 31/12/2024		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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
Nombres de factures concernées							
montant TTC		1 729 038	3 571	142 908	182 862	5 720	1 393 977
% Période			0%	8%	11%	0%	81%
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		4 540 813	0%	3%	4%	0%	31%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombres de factures exclues		N/A					
Montant total des factures exclues							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
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 31/12/2025		Période du 01/01/25 au 31/12/25 Situation au 08/04/26					
		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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
Nombres de factures concernées							
	montant TTC	2 249 721	45 299	104 720,00	0	502	2099 201,00
	% Période		2%	5%	0%	0%	93%
TTC		7 616 935	1%	1%	0%	0%	28%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombres de factures exclues		N/A					
Montant total des factures exclues							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :					

ARTEA SA CLIENTS AU 31/12/2024		Période du 01/01/24 au 31/12/24 Situation au 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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
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>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombres de factures exclues		N/A					
Montant total des factures exclues							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :					

### **Affectation du résultat de l'exercice**

Nous proposons de soumettre à l'assemblée générale, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'affecter la perte de **15 940 121 €** en Report à nouveau.

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

	<b>Dividendes par action (1)</b>	<b>Montant du dividende versé</b>
<b>Exercice clos le 31/12/2022</b>	0,3 €	1.490.685,60 €
<b>Exercice clos le 31/12/2023</b>	0 €	0 €
<b>Exercice clos le 31/12/2024</b>	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 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé intègrent des charges non déductibles du résultat fiscal à hauteur de 892 € (soit un impôt sur les sociétés théorique de 223 €).

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 lorsque le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 % et qu'il n'existe pas de pacte d'actionnaires justifiant le contraire.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2025 comme suit :

Société	Secteur d'activité	%	%	Méthode *	%	%	Méthode *
		d'Intérêt	Contrôle		d'Intérêt	Contrôle	
		31/12/2025		31/12/2024			
<b>ARTEA</b>	<b>HOLDING</b>	<b>Mère</b>	<b>Mère</b>		<b>Mère</b>	<b>Mère</b>	
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
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 (Tupée par BACHASSON S2)	FONCIER	-	-	NC	100	100	IG
ARTEA DURANNE 2015 (Tupée par ARTEA S2)	FONCIER	-	-	NC	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
HDP Luxembourg SCS (Cession S2)	FONCIER	-	-	NC	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL (Cession S2)	FONCIER	-	-	NC	49	49	MEE
<b>IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)</b>	<b>FONCIER</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>
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
DEDC1 (Cession au pôle HDE S2)	PROMOTION	-	-	NC	100	100	IG
MEYLAN INVEST (Tupée par MEYLAN S2)	PROMOTION	-	-	NC	100	100	IG
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 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 CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	100	100	IG
SARL HOTEL ARLES	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
STORIA INTERNATIONAL (Création)	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
HOLDING STORIA GRECE (Création)	SERVICES IMMOBILIERS	100	100	IG	-	-	NC
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS	25	25	MEE	25	25	MEE
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg (Cession S2)	SERVICES IMMOBILIERS	-	-	NC	100	100	IG
SARL STORIA SOURCE DE SENS (Tupée Holding Storia S2)	SERVICES IMMOBILIERS	-	-	NC	100	100	IG

Société (Passage en MEE)	Secteur d'activité	%	%	Méthode *	%	%	Méthode *
		d'Intérêt	Contrôle 31/12/2025		d'Intérêt	Contrôle 31/12/2024	
<b>HOLDING DREAM ENERGY (Mère Sous-palier)</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
DEDC1 (Acquisition S2)	ENERGIE	60	60	MEE	-	-	NC
<b>DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-palier)</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

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

MEE = mise en équivalence

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1<sup>er</sup> janvier pour s'achever le 31 décembre.

### 3.4. Prises de participation significatives de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, ARTEA a constitué le 21 février 2025 la société STORIA INTERNATIONAL

S.à r.l. immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, détenue et contrôlée à 100 %.

Aucune autre prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, la société ARTEA a cédé l'intégralité des actions de la société DREAM ENERGY DC1 (anciennement ARTEA TB) à sa filiale HOLDING DREAM ENERGY SAS. Cette dernière a ensuite procédé à la cession de ces actions à sa propre filiale, la société DREAM ENERGY.

### Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2025

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
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513			248 224	370 247	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	711 336	100	1 000	1 000	777 451		696 149	41 474	
SAS FESV	4 639	14 743 876	100	7 989 738	7 989 738			1 540 835	6 120 927	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,9	7 592	7 592	755 507		1 086 548	159 126	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000			796 790	85 650	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	4 229 229	100	1 200 000	1 200 000			-	89 815	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-6 192 449	100	400 000	0	11 797 049		2 525 624	-2 287 282	
SAS ARTEPROM	243 750	15 150 914	100	24 002 386	24 002 386			12 183 027	1 905 390	
SARL STUDIO ARTEA	7 500	397 550	100	6 935 403	0			4 757	-189 809	
SARL HOLDING DREAM ENERGY	25 976 290	23 744 369	60	21 803 190	21 803 190			167 735	-654 140	
SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	-867 032	100	1 000	1 000			1 798	-46 484	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,9	999	999			-	-59 922	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	2 281 651	100	1 000	1 000			2 440 146	60 469	
HOTEL L'ESCALET	3 901 000	-3 821 558	100	4 076 277	4 076 277			2 288 979	-91 969	
HORIZON CANNES	1 331 312	-52 278	100	1 330 042	1 330 042	175 894		0	-11 214	
ARTEA Luxembourg	50 000	-427 169	100	50 000	50 000	13 020 042		0	-239 316	
ARTEA GRAND EST	1 000	-380 442	99,9	999	999	4 125 608		5 179 773	-1 094 184	
MEYREUIL EXTENSION	1 000	-286 127	100	1 000	1 000	2 712 690		0	-116 716	
L'IMMOBILIER DURABLE	42 334 273	2 249 350	60	25 400 565	25 400 565	38 714 383		0	319 079	
ARTEA EV	1 000	-405 830	100	1 000	0	706 697		354 352	-164 135	
ARTEA SVILUPPO	10 000	0	100	551 502	551 502	562 578			-38 490	
GREEN HORIZON	1 000	-175	100	1 000	1 000	1 467 454		24 062	-17 674	
HOLDING STORIA	1 000	-414 950	100	1 000	1 000	9 195 569		399 177	-287 361	
STORIA CHANTACO	1 000	-32 623	100	1 000	1 000	19 081		0	-16 288	
STORIA ARLES	2 827 603	-17 003	100	500 223	500 223	34 580		0	-126 788	
STORIA INTERNATIONAL	12 000		100%	12 000	12 000	39 000		0	-16 581	
<b>A – Total des filiales</b>										
<b>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</b>										
AGENCE VBI	1 000	974 615	25	18 873	18 873			1 764 115	100 774	
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	1 000		50	500	500	6 337 619		902 833	-466 261	
<b>B – Total des participations</b>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										

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

### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

#### - **Obligations Euro PP**

L'assemblée générale des porteurs de l'emprunt obligataire émis par le Groupe en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28.749.000 euros portant intérêt au taux de 5% l'an et venant à échéance le 16 mars 2026 s'est tenue le 19 février 2026. Les porteurs des obligations ont approuvé la prorogation de la date d'échéance des obligations du 16 mars 2026 au 16 mars 2029 sous la condition du lancement d'une offre d'échange portant sur tout ou partie des obligations.

Le Groupe a lancé une offre d'échange le 24 février 2026 sur tout ou partie de l'emprunt obligataire émis par la société en deux tranches le 16 mars 2021 et le 9 décembre 2022, d'un montant total de 28.749.000 € portant intérêt au taux de 6 % l'an et venant à échéance le 16 mars 2029 en contrepartie de l'émission par la société des obligations nouvelles.

L'offre d'échange a abouti à l'émission d'une nouvelle souche obligataire souscrite à hauteur de 28.2 millions d'euros au titre des « Obligations nouvelles » le solde étant constitué des « Obligations Existantes » le tout avec une nouvelle maturité au 13 mars 2029.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA 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 50 millions d'euros.

Les covenants de cet emprunt sont respectés au 31 décembre 2025

#### - **Obligations FESV (Industrialaan et Foncière Joyeuse) : prorogation d'un an**

FESV a signé un avenant de prorogation des contrats obligataires avec Industrialaan et Foncière Joyeuse. La maturité est portée au 1<sup>er</sup> février 2027.

### 4.2. Perspectives

ARTEA a entamé une politique active de désendettement du groupe et un programme de cession d'actifs immobiliers tout en conservant son savoir-faire sur toute la chaîne de création de valeur de l'immobilier (développement, construction, commercialisation, exploitation, cession) en l'appliquant à des actifs scrupuleusement sélectionnés. Outre l'Hospitality, Artea se positionne également sur la promotion en Montagne qui constitue un relais de croissance important et alternatif aux actifs tertiaires en région.

## 4.3. Facteurs de risques

### 4.3.1. Méthodologie et hiérarchisation des risques

Les facteurs de risques présentés ci-après correspondent aux principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est exposé à la date du présent rapport et qui ont été identifiés à l'occasion d'entretiens avec chaque direction opérationnelle.

Ils sont présentés **par ordre décroissant d'importance**, déterminé selon une méthodologie combinant :

- La probabilité d'occurrence,
- L'ampleur de l'impact potentiel (financier, opérationnel, stratégique),
- Le niveau de maîtrise au regard des dispositifs de gestion mis en œuvre.

Facteur de risque	Probabilité	Impact	Maîtrise	Criticité	Évolution vs 2024	Principaux dispositifs de gestion
Risque de liquidité et continuité d'exploitation	Élevé	Elevé	Modéré	Critique	→	Renforcement de l'équipe trésorerie, cessions, refinancements
Risques liés à l'endettement et aux covenants	Élevé	Elevé	Correct	Critique	→	Suivi LTV/DSCR, waivers, renégociations
Risques liés aux taux d'intérêt	Moyen à élevé	Moyen à faible	Élevé	Significatif	→	Couvertures, sensibilité taux
Risques liés aux marchés immobiliers et à la valorisation	Moyen	Moyen	Modéré	Significatif	→	Expertises, sensibilité valeurs
Risques liés aux revenus locatifs et aux locataires	Faible	Faible	Élevé	Modéré	→	Diversification locative, suivi recouvrement
Risques liés aux opérations de construction / promotion	Moyen	Élevé	Élevé	Significatif	→	Comité engagement, suivi projets
Risques géopolitiques, sociaux ou sanitaires	Moyen	Moyen à élevé	Modéré	Modéré à significatif	→	Diversification, adaptation opérationnelle
Risques liés aux changements climatiques	Moyen	Moyen	Élevé	Modéré	→	Stratégie ESG, adaptation réglementaire
Risques liés au cadre légal et réglementaire	Faible	Faible	Élevé	Significatif	→	Veille réglementaire, direction juridique

### 4.3.2. Risque de liquidité et continuité d'exploitation

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

Le Groupe présente une exposition au risque de liquidité, dans un contexte de niveau d'endettement élevé caractéristique du secteur immobilier et de besoins de financement liés à son développement.

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

Le montant de la dette part courante au 31 décembre 2025 s'élève à 86,2 millions d'euros.

Ainsi la dette financière courante est principalement composée :

- Des Obligations Euro PP et FESV pour 32,7 millions d'euros d'ores et déjà prorogées au-delà du 31 décembre 2026
- De dettes bancaires ne respectant pas des ratios contractuels à hauteur de 23,9 millions d'euros
- Des Obligations Homunity à échéance 2026 pour 5,3 millions d'euros dont le principal de 4,5 millions d'euros a été étalé sur une durée de 12 mois
- Des découverts autorisés pour le financement de fonciers pour 5,7 millions d'euros (Meyreuil, Genas et Bordeaux) qui ont vocation à s'apurer au gré des ventes en VEFA,
- Des intérêts courus à hauteur de 2,4 millions d'euros,
- Le solde correspond à la part courante des dettes financières adossées à des biens générant des revenus.

Les négociations engagées dès 2025 avec les obligataires Euro PP (28,7 M€) et FESV (4M€) ont abouti à la prorogation de la date d'échéance des obligations Euro PP à mars 2029 et à la prorogation de la date d'échéance des obligations FESV à février 2027.

En ce qui concerne les dettes bancaires ne respectant pas ratios contractuels (« covenants »), il convient de préciser que les bris relevés sont liés pour partie à la mise à juste valeur des immeubles de placement et pour l'autre aux franchises de loyers accordées sur des baux ayant pris effet en 2025 dont le montant n'excède pas 12 mois. Pour ces dettes bancaires, la société a obtenu en 2026 des waivers (13.3 M€). Pour le solde, la société a intégré dans les prévisions de trésorerie les amortissements partiels prévus contractuellement.

Des négociations sont en cours pour aligner les découverts de foncier sur les opérations de promotion à l'exception de ceux qui seront remboursés dans le cadre des opérations de promotion faisant d'ores et déjà l'objet d'une vente en VEFA (2 millions d'euros).

Au global, la dette courante retraitée des actions de remédiation et waivers obtenus s'établit à 51.7 millions d'euros à comparer aux 27,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

La société dispose au 31 décembre 2025 d'une trésorerie disponible de 4,6 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Afin de couvrir les besoins ultérieurs, le Conseil d'Administration a d'ores et déjà pris les mesures suivantes :

- Un pilotage rapproché de la trésorerie,
- Un programme de cessions d'actifs détenus par le Groupe pour lesquels il a reçu des marques d'intérêts à réaliser d'ici au 31 décembre 2026,
- Enfin, le Groupe a signé un mandat d'assistance à la vente avec un intermédiaire reconnu sur la place pour la cession d'actifs détenus par des sociétés mises en équivalence.

Il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation si le groupe n'est pas en mesure de réaliser ses plans d'actions. En conséquence, le groupe pourrait ne pas être en mesure d'acquitter ses dettes et de réaliser ses actifs dans le cadre normal de son activité.

#### 4.3.3. Risques liés à l'endettement et aux covenants

Le Groupe est exposé à un risque lié à son niveau d'endettement et au respect de deux principaux ratios financiers : Encours de dettes / Valeur des actifs (LTV ou loan to value), revenus locatifs / service de la dette (DSCR ou debt service coverage ratio)

Une dégradation de la valeur des actifs immobiliers ou des conditions de marché pourrait entraîner un non-respect de ces engagements, susceptible de conduire à l'exigibilité anticipée de certains financements.

Le Groupe assure un suivi régulier de ses ratios financiers. Il en informe régulièrement ses partenaires financiers qu'il sollicite le cas échéant pour des avenants dérogatoires

Le tableau récapitulatif des dettes et covenants associés apparaît ci-dessous :

Société Emprunteuse	Actif	Prêteur	Nature	Date d'échéance	Date d'échéance après renégociation	Encours 31/12/25	Respect ratio LTV 12 25	Respect ratio DSCR 12 25	Dettes Courantes
ARTEA SA	BRIDGE	CA Alpes	Emprunt	30/06/2026	31/12/2026	3 650 000	NA	NA	Oui*
ARTEA SA	Corporate	SG (ex CDN)	Emprunt	06/09/2028		393 894	NA	NA	Non
ARTEA SA	Obligations EuroPP	Obligataires	Obligations	12/03/2026	13/03/2029	28 749 000	OK	NA	Oui*
ARTEA SA	Obligation Delta AM	France Économie Réelle II	Obligations	30/06/2031		5 000 000	NA	NA	Non
ARTEA SA	Obligation Methanor	METHANOR	Obligations	26/01/2029		1 200 000	NA	NA	Non
ARTEA SA	Obligation Montblanc	MONTBLANC	Obligations	31/10/2027		994 370	NA	NA	Non
ARTEA SA	Obligation Vatel	VATEL	Obligations	05/04/2039		1 696 663	NA	NA	Non
ARTEA GRAND EST	Strasbourg Wacken	AFI. ESCA Luxembourg	Obligations	23/10/2026		6 000 000	NA	NA	Oui
MEYREUIL EXTENSION	Terrain Meyreuil C	CA Alpes	Découvert	22/11/2025		2 040 000	NA	NA	Non
ARTEA AIX 4	Panoramique	ARKEA	Emprunt	06/04/2037		5 039 958	OK	OK	Non
FESV	Rubis	PALATINE	Emprunt	13/12/2038		3 746 774	NO	OK	Oui
FESV	Prisme, Shed, Victoire	ARKEA	Emprunt	06/04/2037		5 299 113	OK	OK	Non
FESV	Obligation Industrialaan	INDUSTRIALAAAN	Obligations	29/01/2026	01/02/2027	2 000 000	NA	NA	Oui*
FESV	Obligations Foncière Joyeuse	F JOYEUSE	Obligations	29/01/2026	01/02/2027	2 000 000	NA	NA	Oui*
ARTEA AIX 11	Bachasson A	PALATINE	Emprunt	31/03/2032		6 934 103	OK	NO	Oui
LE VESINET PARC	Le Vesinet	NATIXIS	Emprunt	31/12/2027		7 000 000	NA	NA	Non
FEHF SARL	Lesquin B	PALATINE	Emprunt	31/03/2032		2 237 142	OK	OK	Non
AIX ARBOIS	Le Rifking	PALATINE	Emprunt	06/05/2032		3 171 673	OK	OK	Non
ARTEPARC MEYLAN EURL	Meylan C	BPI	Emprunt	30/09/2039		13 256 782	NO	NO	Oui
ARTEPARC MEYLAN EURL	Terrain Genas	BPAURA	Découvert	09/08/2026		2 293 559	NA	NA	Oui
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039		5 112 893	NA	NA	Non
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039		2 250 000	NA	NA	Non
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Fonds	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2030		867 361	NA	NA	Non
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Murs	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2035		1 651 537	NA	NA	Non
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Travaux	CE Centre Loire	Emprunt	05/05/2032		3 500 000	NA	NA	Non
STORIA GRECE	Hôtel Paros	Eurobank	Emprunt	31/12/2035		500 000	NA	NA	Non
ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/01/2026	31/03/2027	1 799 000	NA	NA	Oui
ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/03/2026		2 698 000	NA	NA	Oui
ARTEA SERVICES	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026		43 388	NA	NA	Oui
STUDIO ARTEA	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026		77 089	NA	NA	Oui

NA : Non Applicable

NR : non respect des ratios

121 202 299

\* : Prorogation des échéances des obligations > 12 mois, signée au 1er trimestre 2026; avenant de prorogation au 1er trimestre 2026

#### 4.3.4. Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe est exposé au risque de variation des taux d'intérêt, en particulier sur sa dette à taux variable.

Une hausse des taux pourrait entraîner une augmentation du coût de la dette pour la partie non couverte, limiter la capacité du Groupe à refinancer des dettes existantes ainsi que son développement et enfin affecter sa rentabilité et sa trésorerie et ses flux de trésorerie.

Le Groupe met en œuvre des instruments de couverture afin de limiter son exposition (principalement caps, swaps et tunnels). Il ne réalise pas d'opération de marché sur les taux autre que pour l'objectif de couverture du risque de taux.

31/12/2025	K€	%
Dettes à taux fixe ou couvertes	100 297	83%
Dettes à taux variable non couvertes	20 905	17%
<b>Total</b>	<b>121 202</b>	<b>100%</b>

Le montant non couvert (principalement sur des dettes court terme) s'élève à 20,9 millions d'euros. Une hausse de 50 points de base aurait un impact de 98 milliers d'euros sur 12 mois.

Le détail des emprunts faisant l'objet d'une couverture apparaît ci-dessous.

Société Emprunteuse	Actif	Prêteur	Nature	Date d'échéance	Taux	Couverture	Taux	Encours 31/12/25
ARTEA SA	BRIDGE	CA Alpes	Emprunt	31/01/2027	Variable	NON	EUR + 3,5%	3 650 000
ARTEA SA	Corporate	SG (ex CDN)	Emprunt	06/09/2028	Fixe	NA	1,1%	393 894
ARTEA SA	Obligations EuroPP	Obligataires	Obligations	12/03/2026	Fixe	NA	5,0%	28 749 000
ARTEA SA	Obligation Delta AM	France Économie Réelle II	Obligations	30/06/2031	Fixe	NA	8,5%	5 000 000
ARTEA SA	Obligation Methanor	METHANOR	Obligations	26/01/2029	Fixe	NA	8,0%	1 200 000
ARTEA SA	Obligation Montblanc	MONTBLANC	Obligations	31/10/2027	Fixe	NA	9,0%	994 370
ARTEA SA	Obligation Vatel	VATEL	Obligations	05/04/2039	Fixe	NA	8,0%	1 696 663
ARTEA GRAND EST	Strasbourg Wacken	AFI, ESCA Luxembourg	Obligations	23/10/2026	Fixe	NA	10,0%	6 000 000
MEYREUIL EXTENSION	Terrain Meyreuil C	CA Alpes	Découvert	22/11/2025	Variable	Non	E3M+1,80%	2 040 000
ARTEA AIX 4	Panoramique	ARKEA	Emprunt	06/04/2037	Variable avec couverture	CAP + 0,50%	EUR + 1,53%	5 039 958
FESV	Rubis	PALATINE	Emprunt	13/12/2038	Variable avec couverture	SWAP EUR 2,48%	EUR + 2,20%	3 746 774
FESV	Prisme, Shed, Victoire	ARKEA	Emprunt	06/04/2037	Variable avec couverture	CAP 0,50%	EUR + 1,53%	5 299 113
FESV	Obligation Industrialaan	INDUSTRIALAN	Obligations	29/01/2026	Fixe	NC	0,12	2 000 000
FESV	Obligations Foncière Joyeuse	F JOYEUSE	Obligations	29/01/2026	Fixe	NC	0,12	2 000 000
ARTEA AIX 11	Bachasson A	PALATINE	Emprunt	31/03/2032	Variable avec couverture	CAP 0,50%	EUR + 1,60%	6 934 103
LE VESINET PARC	Le Vesinet	NATIXIS	Emprunt In Fine 31 12 2027	31/12/2027	Variable	Non	EUR + 1,50%	7 000 000
FEHF SARL	Lesquin B	PALATINE	Emprunt	31/03/2032	Variable avec couverture	CAP + 0,50%	EUR + 1,60%	2 237 142
AIX ARBOIS	Le Rifking	PALATINE	Emprunt	06/05/2032	Variable	Non	EUR + 1,80%	3 171 673
ARTEPARC MEYLAN EURL	Meylan C	BPI	Emprunt	30/09/2039	Fixe	NC	2,8%	13 256 782
ARTEPARC MEYLAN EURL	Terrain Genas	BPAURA	Découvert	09/08/2026	Variable	Non	E3M + 1,50%	2 293 559
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039	Variable avec couverture	Swap 2,90%		5 112 893
L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039	Variable			2 250 000
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Fonds	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2030	Fixe	NA	4,7%	867 361
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Murs	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2035	Fixe	NA	4,9%	1 651 537
STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Travaux	CE Centre Loire	Emprunt	05/05/2032	Fixe	NA	4,7%	3 500 000
STORIA GRECE	Hôtel Paros	Eurobank	Emprunt	31/12/2035	Variable	Non	Eur+2,25%	500 000
ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/01/2026	Fixe	NA	10,0%	1 799 000
ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/03/2026	Fixe	NA	11,0%	2 698 000
ARTEA SERVICES	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026	Fixe	NA	0,8%	43 388
STUDIO ARTEA	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026	Fixe	NA	0,8%	77 089
TOTAL								121 202 299

NA : Non Applicable  
 NR : non respect des ratios  
 \* : Prorogation des échéances des obligations > 12 mois, signée au 1er trimestre 2026

#### 4.3.5. 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.

#### 4.3.6. Risques liés aux marchés immobiliers et à la valorisation des actifs

Le Groupe évolue dans un environnement immobilier cyclique, dépendant notamment des conditions économiques générales, de l'évolution des taux d'intérêt et de la demande locative.

La valorisation des actifs repose sur des expertises indépendantes intégrant des hypothèses de marché susceptibles d'évoluer défavorablement.

Une hausse des taux d'intérêt ou des taux de capitalisation est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs immobiliers, avec un impact direct sur :

- Les capitaux propres,
- Les ratios financiers,
- La capacité d'accès au financement.

Une hausse de 25 points de base entrainerait une baisse de valeur des actifs de bureaux détenus à 100 % par ARTEA d'environ 4 %, soit 3,4 millions d'euros.

En 2025, la valeur du patrimoine du Groupe a baissé de 1,2 % à périmètre constant notamment en raison du passage en droit plein de certains actifs et du départ d'un locataire.

Le Groupe s'attache à maintenir une base locative solide. Bénéficiant en interne d'équipes de property management intégrées, ARTEA place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités en leur offrant sur ses ARTEPARC une palette de services destinés à les fidéliser.

#### 4.3.7. Risques liés aux revenus locatifs et aux locataires

Le Groupe est peu exposé au risque de défaillance de ses locataires compte tenu de la qualité des signatures de ses clients.

Une dégradation de la situation financière des locataires, ou une évolution défavorable des marchés immobiliers, pourrait se traduire par :

- Une augmentation de la vacance
- Une pression à la baisse sur les loyers
- Une diminution des revenus locatifs et donc une dégradation des ratios de couverture de son service de la dette (DSCR)
- Des défaillances ou insolvabilités des locataires.

Le Groupe veille à diversifier son portefeuille d'actifs et de locataires afin de limiter les risques de concentration et suit attentivement le recouvrement des loyers.

## Détail du patrimoine détenu en propre par le Groupe Artea :

Nom	Méthode conso	Classification IFRS	Bailleur	Ville	Type	Date de livraison	Surface utile totale m2	Surface utile louée m2	Taux occupation m2
Panoramique	IG	Immeuble de Placement	ARTEA AIX 4	Aix-en-Provence	Existant	janv-2004	4 337	4 259	98%
Prisme	IG	Immeuble de Placement	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE SAINTE VICTOIRE	Aix-en-Provence	Existant	sept-2009	1 669	1 669	100%
Rubis	IG	Immeuble de Placement	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE SAINTE VICTOIRE	Aix-en-Provence	Existant	sept-2010	2 389	1 962	82%
Rifkin	IG	Immeuble de Placement	SARL AIX ARBOIS 2014	Aix-en-Provence	Existant	sept-2019	3 236	3 236	100%
Shed	IG	Immeuble de Placement	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE SAINTE VICTOIRE	Meyreuil	Existant	oct-2009	1 855	1 855	100%
Victoire	IG	Immeuble de Placement	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE SAINTE VICTOIRE	Meyreuil	Existant	oct-2009	1 208	612	51%
Bachasson A	IG	Immeuble de Placement	ARTEA AIX 11	Meyreuil	Existant	jul-2013	5 528	5 528	100%
Arteparc Lille B	IG	Immeuble de Placement	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS DE France	Lesquin	Existant	sept-2016	1 975	240	12%
Arteparc Meylan C	IG	Immeuble de Placement	ARTEPARC MEYLAN	Meylan	Existant	nov-2023	5 420	4 654	86%
Arteparc Meylan F	IG	Stock	GREEN HORIZON	Meylan	En développement	En développement	2 465	2 465	100%
Bachasson F	IG	Stock	BACHASSON AMENAGEMENT	Meyreuil	En développement	En développement	1 938	1 218	63%
Arteparc Meyreuil Extension C	IG	Stock	SAS MEYREUIL EXTENSION	Meyreuil	En développement	En développement	1 821	1 197	66%
La Serre Sur le Toit	IG	Stock	SCIARTEA GRAND EST	Strasbourg	En développement	En développement	5 289	commercialisation en cours	0%
Terrains JK et OP	IG	Stock	ARTEPARC LESQUIN	Lesquin	En développement	En développement			NA
Château Joséphine Baker	IG	Actifs à la cession	VESINET PARC	Le Vésinet	Existant	01/01/1880	992	992	100%
<b>TOTAL</b>							<b>40 121</b>	<b>29 887</b>	

### 4.3.8. Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobilier

Les activités de développement exposent le Groupe à des risques spécifiques liés :

- À l'obtention des autorisations administratives,
- À la maîtrise des coûts de construction,
- Au risque de rupture d'approvisionnement
- À la durée de construction et au respect des délais de livraison qui peuvent donner lieu à des pénalités,
- À la sécurité des chantiers
- À la commercialisation des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet.

A la suite de la pandémie et de la guerre en Ukraine, le Groupe a souffert pour l'ensemble de ses programmes d'une forte augmentation de ses coûts de construction qui l'ont conduit à décaler des livraisons et ont pesé sur ses marges et sa trésorerie.

Afin de limiter ces risques, le Groupe a créé fin 2024 un Comité d'engagement immobilier qui se réunit trimestriellement et qui associe l'ensemble des équipes financières et opérationnelles afin de s'assurer en amont de la rentabilité des projets envisagés, de la disponibilité des fonds propres nécessaires et des capacités de financement du Groupe. Le Groupe a également mis en place un dispositif de pilotage de suivi des projets et de sélection des partenaires.

#### 4.3.9. Risques liés à un environnement politique et géopolitique défavorable, de mouvements sociaux ou de pandémies

En cas de dégradation du contexte politique, géopolitique et sanitaire, le Groupe est susceptible de subir une baisse de la demande pour ses projets d'immobilier tertiaire et par conséquent de son taux d'occupation et de ses revenus locatifs.

Ce risque est toutefois plus prégnant pour son activité hôtelière et de services, susceptibles de souffrir d'une baisse rapide voire d'une absence de revenus.

À noter toutefois que son activité de services ne représente que 21 % de son chiffre d'affaires.

#### 4.3.10. Risques liés à un environnement politique et géopolitique défavorable, de mouvements sociaux ou de pandémies

Plusieurs catégories de risques directs et indirects sont identifiées pour l'activité du Groupe.

Risque de transition réglementaire :

Les réglementations énergétiques et environnementales se durcissent. Le Groupe ARTEA continue de faire valoir son savoir-faire en matière d'éco-conception de bâtiments tertiaires. Les actifs sont systématiquement labellisés (E+ C-) et certifiés par le processus Haute Qualité Environnementale.

Risque Physique :

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

Risque financier :

Les surcoûts 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.

#### 4.3.11. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel le Groupe opère

Les risques réglementaires sont essentiellement un risque d'évolution des réglementations immobilières, fiscales. Le secteur Hospitality est par ailleurs soumis aux évolutions des réglementations sanitaires.

Pour se conformer et anticiper les évolutions de ces réglementations, le Groupe dispose en son sein d'une direction juridique spécialisée en droit immobilier et est entouré de conseils spécialisés qu'il missionne régulièrement pour assurer une veille réglementaire.

## 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**

En 2025, 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 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-avant.

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	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	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	- 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 m2 19 900 000 € pour la garantie obligatoire GAREAT
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers (QBE)	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
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales (voir liste 2)	Assurance bris de machines, pertes de recettes consécutives (AXA 10600197604)	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)	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)	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

#### 4.6. Litiges au 31 décembre 2025

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

Évolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social	Avant opération			Après opération			
	Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale	Capital social
	<b>28-juin-23</b>	4 968 952	6 €	29 813 712 €	4 968 952	8.5€	42 236 092€
Augmentation de capital par incorporation, réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale des actions							
	<b>17-oct-24</b>	4 968 952	8.5€	42 236 092€	4 998 952	8.5€	42 491 092 €
Augmentation de capital par attribution gratuite d'actions							

### 5.2. Actionnariat du Groupe

À la date du 31 décembre 2025 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-25			
	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	0,07%
ARTEA	224 072	4,48%	0	0,00%
Autres actionnaires	53 308	1,07%	87 028	0,93%
Public	114 103	2,28%	114 103	1,21%
<b>Total</b>	<b>4 998 952</b>	<b>100,00%</b>	<b>9 404 569</b>	<b>100,00%</b>

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

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	0,07%
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%

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

À 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 2025***

Néant.

#### ***Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2026***

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 2025 : aucun titre n'est détenu, à la connaissance de la Société, dans le cadre d'un FCPE ou PEE ou n'est frappé d'incessibilité au 31 décembre 2025.

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 <sup>(1)</sup>	Montant du dividende versé
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 €

<sup>(1)</sup> 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 2025.

## 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 2025.

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

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été décidée au cours de l'exercice 2025.

Plan d'attribution gratuite d'actions en cours (Plan n°1) :

Le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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 €.

L'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires, subordonnée à une période d'acquisition de quatre (4) ans, sans période de conservation, sera réalisée en 2026.

### **Caractéristiques des plans**

	<b>Plan n°1</b>	<b>Plan n°2</b>
Date de l'assemblée	23/06/2020	22/06/2022
Date du Conseil d'administration	01/02/2022	28/09/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	28 550	30 000
Date d'acquisition des actions	01/02/2026	30/09/2024
Date de fin de période de conservation	01/02/2026	30/09/2025
Nombre d'actions librement cessibles au 31 décembre 2025	0	30 000
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2025	-	0

### **Situation du plan n°2**

Les actions attribuées dans le cadre du plan AGA n°2 ont été acquises le 30 septembre 2024. Elles ont été inscrites en compte au nominatif pur avec une période d'indisponibilité d'un an à compter de cette date.

À l'issue de cette période, soit le 30 septembre 2025, ces actions sont devenues librement disponibles.

### *Programme de rachat d'actions propres*

L'Assemblée Générale du 25 juin 2025 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 le prix maximum d'achat par action a été fixé à 25 euros.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 25 juin 2025 a été mise 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 2025, la Société détient 234 943 actions propres ainsi que 10.871 actions affectées au contrat de liquidité, représentant au total 4,70 % du capital social.

La répartition 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 : 10 871
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. Echange 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 ainsi qu'entre ARTEA et TIIC via Green Energy EVC Lux Sàrl dans Holding Dream Energy.

Détail du partenariat entre ARTEA et la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'Immobilier Durable

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

Détail du partenariat entre ARTEA et TIIC via Green Energy EVC Lux Sàrl dans Holding Dream Energy.

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
GREEN ENERGY EVC Lux S.à r.l.	HOLDING DREAM ENERGY SAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'un organe de direction et de gestion</li> <li>➤ Période d'inaliénabilité</li> <li>➤ Droit de première offre</li> <li>➤ Droit de cession conjointe</li> <li>➤ Obligation de sortie conjointe</li> <li>➤ Promesses de vente et d'achat</li> </ul>

## 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

Date	Ouverture	Plus Haut	Plus Bas	Volume	Dernier	Variation
02/03/2026	8,10 €	8,40 €	7,50 €	612	7,95 €	-0,63%
02/02/2026	9,20 €	9,20 €	7,70 €	1 522	8,00 €	-13,04%
02/01/2026	8,55 €	9,40 €	8,10 €	657	9,20 €	7,60%
01/12/2025	8,95 €	9,00 €	8,55 €	348	8,55 €	-3,93%
03/11/2025	8,45 €	9,30 €	8,45 €	1 358	8,90 €	5,33%
01/10/2025	9,70 €	9,95 €	8,20 €	2 743	8,45 €	-12,89%
01/09/2025	11,20 €	11,20 €	9,70 €	366	9,70 €	-13,39%
01/08/2025	12,00 €	12,00 €	10,10 €	6 581	11,20 €	-8,20%
01/07/2025	11,30 €	12,90 €	11,20 €	5 298	12,20 €	7,96%
02/06/2025	10,60 €	11,50 €	10,10 €	2 850	11,30 €	6,60%
02/05/2025	10,80 €	11,40 €	10,20 €	929	10,60 €	-1,85%
01/04/2025	9,95 €	11,50 €	9,80 €	1 282	10,80 €	8,00%
03/03/2025	10,50 €	10,80 €	9,90 €	438	10,00 €	-4,76%
03/02/2025	9,95 €	10,80 €	9,90 €	555	10,50 €	5,53%
02/01/2025	8,90 €	11,10 €	8,90 €	2 241	9,95 €	11,80%

sources : <https://www.abcbourse.com/cotation/ARTEp#historiques>

## 6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE 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.

### 6.2. Emploi et politique de rémunération

Au 31 décembre 2025, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

- 101 salariés répartis selon le tableau ci-dessous,
- 9 mandataires sociaux dont 1 mandataire social assimilé salarié, 3 mandataires sociaux salariés et 5 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 restaurants.

En 2023, le Groupe avait continué sa croissance dans l'hospitality en achetant le Château d'Artigny, un hôtel 5 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. Toutefois, à la suite de l'absence des résultats escomptés, le Groupe s'est retiré de cette opération.

Depuis 2022, le Groupe a également accéléré sa croissance dans les métiers de l'énergie. La conclusion d'un accord d'investissement par Holding Dream Energy avec le fonds

d'investissement TIIC le 7 mars 2025 à hauteur de 40 % de son capital conduit à la mise en équivalence de cette activité et la sortie des effectifs consolidés par le groupe Artea.

Il a également été décidé de transférer au 1<sup>er</sup> juillet 2025 le président Philippe Baudry de ARTEA SA sur la holding ARTEME (qui détient ARTEA à 91,66 %). Les autres salariés d'ARTEA ont été réaffectés sur la holding ARTEME ou sur les filiales du Groupe selon leurs fonctions. Les coûts afférents font l'objet d'une refacturation via l'application d'un contrat de management fees.

Par ailleurs, il a également été décidé de fermer l'agence d'architecture Studio ARTEA fin mars 2025, le volume d'affaires s'étant considérablement ralenti du fait de la conjoncture de l'immobilier en France. Par conséquent, un plan de licenciement économique a été mis en place.

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 31/12/2025**

- Services administratifs, communication, comptable, juridique et financier : ces services ont été transférés courant 2025 sur la holding de tête ARTEME
- Promotion immobilière : 10 salariés sur ARTEPROM et 1 salarié sur ARTEPROMO
- Asset management, gestion et entretien des actifs : 9 salariés sur ARTECOM
- Travaux d'entretien sur les actifs : 6 salariés sur ARTEA EV
- Coworking, services : 6 salariés sur ARTEA SERVICES
- Restauration, hôtellerie : 17 salariés sur PUREPLACES, 2 salariés sur l'ESCALET, 46 salariés sur STORIA ARTIGNY, 1 salarié sur STORIA ARLES et 3 salariés sur HOLDING STORIA

L'effectif se compose de 52 hommes et de 49 femmes dont l'âge moyen est de 38,3 ans.

Sur les 101 collaborateurs du groupe ARTEA, 29 sont cadres, 19 agents de maîtrise, 47 employés. Nous comptons 6 contrats de professionnalisation.

<b>ARTEA GROUPE</b>	
TOTAL EFFECTIF	<b>101</b>
HOMMES	<b>52</b>
FEMMES	<b>49</b>
CADRES	<b>29</b>
AGENTS DE MAITRISE	<b>19</b>
EMPLOYES	<b>47</b>
CDI	<b>80</b>
CDD	<b>21</b>
Dont Contrat Professionnalisation	<b>6</b>
AGE MOYEN	<b>38,3</b>

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

<b>ARTEA GROUPE</b>	
< 18 ans	<b>0</b>
18-30 ans	<b>32</b>
31-40	<b>30</b>
41-50	<b>19</b>
51 et+	<b>20</b>

## 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 :

	2025	2024	2023
<b>Ouvriers</b>	0	21	29
<b>Employés &amp; AM</b>	66	96	110
<b>Cadres</b>	29	63	73
<b>Contrats de professionnalisation</b>	6	17	18
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>197</b>	<b>212</b>
<i>Dont femmes</i>	49	66	80
<i>Dont hommes</i>	52	114	132

La répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2025 est la suivante :

	Le Vésinet (78)	Meyreuil (13)	Lesquin (59)	Sophia- Antipolis (06)	Meylan (38)	Montbazou (37)	Ramatuelle (83)	Arles (13)
ARTEA EV	1	2	3					
ARTEA PROMOTION	1							
ARTEA SERVICES			1	3	2			
ARTECOM	5	2	1		1			
ARTEPROM	4	2	3		1			
HOLDING STORIA	3							
HOTEL ESCALET							2	
STORIA ARTIGNY						46		
STORIA ARLES								1
PUREPLACES			16	1				
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### Mouvement du personnel :

Il y a eu un important mouvement du personnel en 2025 lié aux éléments suivants :

- Difficulté de pérenniser l'équipe de l'établissement Coloft à Lesquin (portée par la société PUREPLACES) avec un turnover au niveau des équipes du restaurant Amici
- 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 13 salariés en contrat saisonnier à durée déterminée

Mouvements d'effectifs				
Arrivées	Départs volontaires	Départs involontaires	Licenciements	Retraites
69	71	13	8	

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 moyenne mensuelle à temps plein 35h (forfait jours inclus) au 31/12/2025 incluant les primes se monte à 3 364 €.

## 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**

- 14 % des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet.
- 6 % dans les locaux de l'Arteparc de Bachasson à Meyreuil.
- 24 % dans les locaux de Lille-Lesquin (agence Nord + salariés hôtel Coloft et restaurant Amici).
- 4 % dans les locaux de Sophia-Antipolis (salariés espace coworking Coloft et restaurant Amici)
- 4 % dans les locaux de Meylan (agence Rhône-Alpes + salariés espace coworking Coloft)
- 46% des équipes travaillent au Château d'Artigny à Montbazon
- 2% correspond aux salariés travaillant à l'hôtel l'Escalet à Ramatuelle.
- 1% correspond à l'employé basé au Mas Saint-Florent à Arles.

### **Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)**

14 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, 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.

En mars 2025, par suite d'un fort ralentissement des projets immobiliers, il a été décidé de fermer l'agence d'architecture STUDIO ARTEA. Un plan de licenciement économique a été mis en place.

L'établissement du Vésinet est une propriété de maître de 600 m<sup>2</sup> avec un parc arboré de 10 000 m<sup>2</sup> situé à 5 minutes à pied de la station du RER Vésinet Centre.

### **Présentation de l'agence de Meyreuil (13)**

Le Groupe, du fait de 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 déménagé en 2016 de l'Arteparc de Meyreuil à l'Arteparc de Bachasson toujours situé sur la commune de Meyreuil (13). L'Agence est revenue en novembre 2025 sur l'Arteparc de Meyreuil. La surface des bureaux de l'agence est de 150 m<sup>2</sup>, pour 6 postes de travail.

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, 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 24 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 l'équipe réception, équipe housekeeping, équipe événementiel, équipe maintenance pour la partie résidence hôtelière

La partie coworking est composée d'un salarié qui s'occupe 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, 2 jardiniers 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, l'équipe des 3 salariés a en raison du ralentissement des opérations de promotion été réduite en 2025. Les opérations en cours sont depuis gérées par le chef d'agence Région Auvergne Rhône-Alpes et un responsable de programmes à temps partiel.

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.

### **Présentation des équipes du Château d'Artigny à Montbazou**

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 29 salariés en contrat à durée indéterminée et de salariés en CDD saisonniers. Au plus fort de l'activité, l'équipe en 2025 est ainsi montée à 63 salariés au sein des différents services, à savoir les services administratifs, la cuisine, le restaurant/bar, la réception, le service housekeeping, le Spa et le service technique.

### **Présentation des équipes de l'hôtel l'Escalet**

L'hôtel l'Escalet est un hôtel saisonnier de 23 clés situé à Ramatuelle. La directrice d'exploitation y est embauchée à l'année. Des saisonniers sont embauchés d'avril à octobre pour la saison pour couvrir les différents services à l'exception du service housekeeping qui est externalisé.

### **Indemnités de fin de carrière**

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

## **6.2.1 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 si la convention collective le permet.

L'absentéisme sur l'année 2025 est de 6,70 % sur l'ensemble du personnel dont 0,96 % d'arrêts maternité.

Au total, on comptabilise 2 415 jours d'absence sur un total de 36 028 jours.

## 6.2.2 Relations sociales

Un CSE a été mis en place en 2024 au Château d'Artigny (Storia Artigny) et en 2025 pour la société PUREPLACES.

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'Épargne Entreprise ni d'accord de participation.

## 6.2.3 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 2025, 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 sur la société ARTEA EV
- 2 accidents du travail sur la société PUREPLACES (activité hôtellerie et restauration)
- 1 accident du travail sur la société HOTEL L'ESCALET (activité hôtellerie et restauration)
- 8 accidents du travail sur la société STORIA ARTIGNY (activité hôtellerie et restauration)

Conformément à la réglementation 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 aisé avec la direction générale, ce qui permet de faire remonter rapidement des tensions éventuelles et d'agir en conséquence très rapidement.

- Prévention des Troubles musculosquelettiques (TMS)

Tous les collaborateurs bénéficient de sièges ergonomiques. À leur demande, ils peuvent également bénéficier de repose-pieds et tapis de souris ergonomiques.

Une salle de sport a été aménagée dans les locaux du Vésinet. Des cours de yoga ont lieu de façon hebdomadaire dans l'agence de Meylan et de Sophia.

- Prévention des risques routiers

Pour prévenir les risques routiers, le Groupe ARTEA agit à 3 niveaux :

- I. Le choix des véhicules : les véhicules du groupe sont achetés neufs et changés tous les 4 voire 2 ans. ARTEA privilégie des berlines ou des monospaces offrant une sécurité aux utilisateurs.
- II. L'organisation des déplacements :
  - i. le train et l'avion sont envisagés en priorité avant l'utilisation de la voiture. Ainsi les collaborateurs basés au Vésinet qui se rendent régulièrement sur le chantier de l'Arteparc de Lille Lesquin utilisent le train majoritairement.
  - ii. De même, les collaborateurs basés au Vésinet sont incités à se rendre sur leur lieu de travail en transport en commun, les locaux étant basés à 5 minutes à pied de la gare du RER.
- III. Les techniques de communication à distance : les réunions téléphoniques ou les visio-conférences sont largement utilisées pour communiquer avec les différents prestataires ou les collaborateurs basés sur les établissements de Meyreuil ou Lille. Grâce aux outils internet, de nombreux déplacements sont également évités.

- Prévention des risques professionnels dans les métiers opérationnels (cuisine, entretien, maintenance)

Dans les métiers présentant des risques spécifiques (brûlures, coupures, chutes, exposition à des produits ou denrées), des mesures concrètes ont été mises en place. L'utilisation d'outils sécurisés, bien affûtés et régulièrement entretenus est systématisée, tout comme le port d'équipements de protection individuelle adaptés (gants, vêtements, chaussures). La formation aux gestes professionnels (découpe, sécurité, hygiène alimentaire) est dispensée dès l'arrivée et renforcée régulièrement, 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 musculosquelettiques (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, le Document Unique des Risques d'Evaluation Professionnels (DUERP) est mis à jour une fois par an.

## 6.2.4 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
HOTEL L'ESCALET	1	21h	Permis d'exploitation
PUREPLACES (Lesquin)	1	14h	HACCP
PUREPLACES (Lesquin)	1	14h	HACCP
ARTEA EV	1	126h	CCP2 + Habilitation électrique
PUREPLACES (Lesquin)	1	14h	Gestion et encadrement des équipes (fondamentaux et expertises)
ARTEA SERVICES	2	8h	Formation Photographie immobilière

## 6.2.5 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).

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, ethnique ou religieuse. Le groupe accorde également une grande importance à la mixité culturelle.

## 6.2.6 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 auxquels 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 ou de leurs sous-traitants, est dorénavant sollicité dès la conclusion de commandes de marchés.

## 6.2.7 Action de partenariat ou mécénat

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

# 6.3. Réponse aux enjeux environnementaux

## 6.3.1 L'immobilier de 3ème génération

### **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 m<sup>2</sup>.

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 afin 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.



#### **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 consommateurs avec la station de super chargeurs en 2024.











### 6.3.2. Certifications et labellisation des bâtiments

Soucieux de garantir à ses locataires et à ses clients des bâtiments d'un niveau de qualité élevé, 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 m<sup>2</sup> 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 2025, ARTEA a obtenu 4 diplômes (EFFINERGIE 2017, E+C-, NF HQE BT et HQE B 2023) :

Bâtiment	Label obtenu	Certification obtenue
<b>CAMPUS D</b> 	 <b>E3C1</b>	 <b>HQE BT - Excellent 9</b> ★ <i>Conception &amp; Réalisation</i> <i>(Obtenu précédemment)</i>
<b>FUVEAU B</b> 	 <b>BBC E2C1</b>	 <b>HQE BT - Excellent 9</b> ★ <i>Conception &amp; Réalisation</i>
<b>SEQUOIA</b> 	<b>E+C- Effinergie 2017 en cours d'obtention.</b>	 <b>HQE B - Excellent 73%</b> <i>Conception &amp; Réalisation</i>

En parallèle, de nombreuses autres labellisations (BEPOS EFFINERGIE, E+C-) et certifications (HQE BT Excellent, HQE BD 2023) ont été lancées et sont en cours d'obtention.



Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
<b>TOULON</b> 	   <i>BDM niveau bronze</i>	Demande BDM émise en mai 2022, Audit prévu en 2026. Obtention prévue pour 2026. Demande EFFINERGIE 2017 émise en mars 2022, Audit prévu en 2026. Obtention prévue pour 2026.
<b>BORDEAUX A</b> 	  	Demande EFFINERGIE 2017 émise en 2023, Audit réalisation prévu en 2026 Obtention prévue pour 2026. Demande HQE B émise en 2023, Audit réalisation prévu en 2026 Obtention prévue pour 2026
<b>BORDEAUX BC</b> 	  	Demande EFFINERGIE 2017 et HQE B émises en 2023. Opération en standby
<b>L'Usine Elévatoire</b> 	  	Audit conception effectué et certificats conception reçus. Opération en standby

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
<p><b>ARTEPARC MEYLAN C</b></p> 	   <p>Niveau <i>Excellent</i> Conception</p>	<p>Audit conception effectué et certificats conception reçus.</p> <p>Obtention prévue pour 2026.</p>
<p><b>SEQUOIA</b></p> 	 	<p>Obtention prévue pour 2026.</p>
<p><b>ARTEPARC MEYLAN E</b></p> 	 	<p>Certification HQE obtenue en Conception &amp; Réalisation. Obtention du label prévue pour 2026.</p>
<p><b>Lyon Genas D</b></p> 	  	<p>Audit réalisation prévu pour la fin de chantier.</p> <p>Obtention prévue pour 2026.</p>

### 6.3.3. Production d'énergie renouvelable

#### Les réalisations de centrales solaires en toiture :

En 2025, 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 1 centrale. D'autres centrales solaires sont en conception.

Bâtiment	Statut
<b>BACHASSON E</b> 	<b>Bachasson E – livrée en avril 2025.</b> 44,2 kWc – Autoconsommation avec revente de surplus.
<b>SEQUOIA</b> 	<b>Sequoia – livrée en janvier 2025.</b> 30 kWc – Autoconsommation avec revente de surplus (photo prise avant la pose des panneaux).

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

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

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

### 6.3.4 Bilan carbone

#### Scope 1 : les émissions directes de ARTEA

##### Consommation de Gaz de ARTEA :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Émissions (kg éq. CO2)
Agence siège ARTEA Vésinet Gaz 2025	65 202	14 670
Château d'Artigny Gaz 2025	919 299	206 842
<b>Total</b>	<b>984 501</b>	<b>221 513</b>

##### Consommation de Carburant des véhicules thermiques de la flotte ARTEA :

Poste de consommation	Consommation (L)	Emissions (kg éq. CO2/litre)
Essence	363	980
Diesel	1 845	5 719
<b>Total</b>	<b>2 208</b>	<b>6 699</b>

##### Synthèse du scope 1 :

Dénomination	Émissions de CO2 (kg éq. CO2)
Consommation de gaz (Agences et foncière ARTEA)	221 513
Consommation de carburant de la flotte de véhicules ARTEA	6 699
<b>Total</b>	<b>228 212 kg éq. CO2</b>

#### Scope 2 : les émissions indirectes liées à l'énergie

##### Consommation d'électricité des bureaux et de la foncière ARTEA :

Bâtiment	Consommation (énergie) (kWh)	Émission de GES (kgCO <sub>2</sub> eq)	Surface (m <sup>2</sup> )	Consommation (énergie) (kWh/m <sup>2</sup> )
Agence siège Vésinet	28 629	1 486	625	46
Agence Lesquin	1 860	97	130	14
Agence Meylan	5 431	282	271	20

Agence Meyreuil	1 740	90	268	6
Artigny	779 145	45 182	5 726	136
Ramatuelle	130 715		815	160
BACHASSON A	261 312	13 562	5 524	47
BACHASSON B	91 447	4 746	1 108	83
HAILLAN A	-	-	2 979	
LESQUIN B	98 523	5 113	1 976	50
MEYLAN C	143 199	7 432	5 421	26
PALATIN	6 225	323	3 187	2
PANORAMIQUE	-	-	4 337	
PRISME	32 137	1 668	1 669	19
RIFKIN	44 917	2 331	3 237	14
RUBIS	180 535	9 370	2 389	76
SHED	215 609	11 190	1 855	116
VICTOIRE	12 846	667	1 208	11
<b>Total</b>	<b>2 034 270</b>	<b>103 539</b>	<b>42 724</b>	<b>827</b>

*Consommation des déplacements professionnels en véhicule électrique de la flotte ARTEA (kWh) :*

ARTEA PROMO (kWh)	ARTECOM (kWh)	ARTEPROM (kWh)	ARTEA (kWh)	TOTAL (kWh)	Émissions de GES (kg eq. CO2/kWh)
24 799	5 679	5 987	1 964	38 429	<b>1 994</b>

Les consommations électriques des véhicules de la flotte ARTEA sont collectées à partir des badges de recharge attribués à chaque collaborateur utilisé lors des recharges effectuées dans le cadre de déplacements professionnels en véhicule électrique. Pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES), nous appliquons le facteur d'émission correspondant au mix électrique français, soit 0,052 kg CO<sub>2</sub> éq/kWh (source : ADEME).

**Synthèse du scope 2 :**

Dénomination	Émissions de GES
	(kgeq CO2)
Consommations électriques des bureaux et de la foncière ARTEA.	103 539
Déplacements professionnels en véhicule électrique de la flotte ARTEA.	1 994
<b>Total</b>	<b>105 533</b>

**Scope 3 : les autres émissions indirectes de ARTEA**

L'impact carbone des déplacements des collaborateurs de 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 déplacements domicile-travail des collaborateurs de ARTEA*

Mode de transport domicile-travail	Émissions GES (kg eq. CO2)
À pied / vélo / télétravail	-
Véhicule Électrique	8 209
Transport en Commun	318
Véhicule Diesel	45 663
Véhicule Essence	74 383
Véhicule Hybride	3 244
<b>TOTAL</b>	<b>131 818</b>

Nous avons pris en compte les déplacements domicile-travail des 115 collaborateurs de ARTEA en 2025 en prenant en compte leur date d'entrée et de sortie dans la société ainsi que leur moyen de transport associé à son facteur d'émission.

*Les déplacements professionnels en train et en avion des collaborateurs de ARTEA*

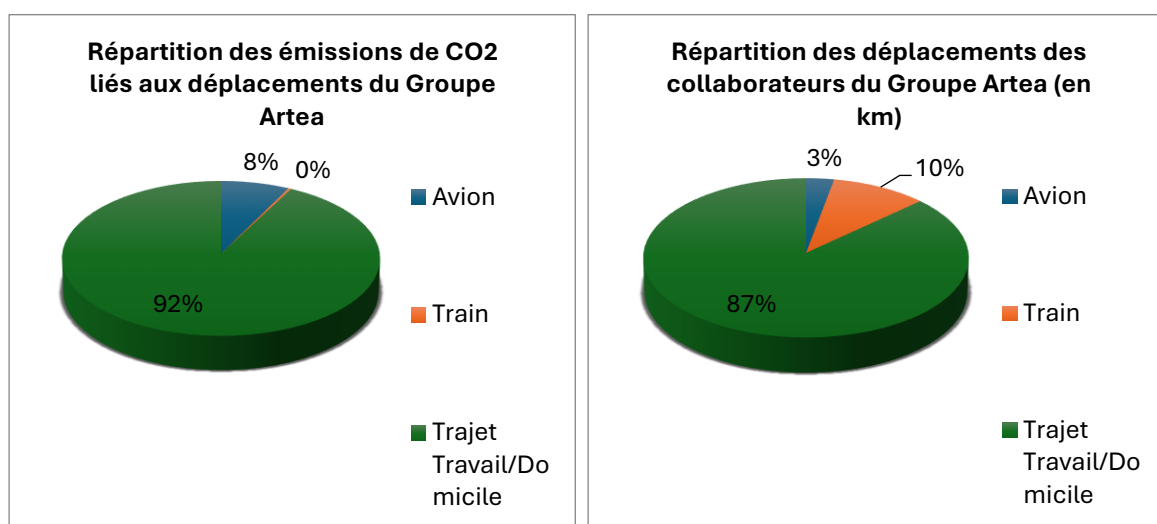
Mode de transport pro	Émissions CO2 (kg eq. CO2)	Distance (km)
Train	438	90 564

Avion	10 574	26 347
<b>TOTAL</b>	<b>11 012</b>	<b>116 911</b>

*Synthèse des déplacements :*

Mode de transport	Émissions CO2 (T CO2)	%	Distance (Milliers km)
Avion	10,6	7,4 %	26
Train	0,4	0,2 %	91
Trajet Travail/Domicile	131,8	92,3 %	776
<b>Total</b>	<b>143 T.CO2</b>	<b>100%</b>	<b>892 Milliers km</b>

**Répartition des émissions de CO2 liées aux déplacements des collaborateurs du Groupe Artea**



*Consommation d'eau de ARTEA*

Poste de consommation	Consommation (m3)	Émissions (kgeqCO2)
Agence siège Vésinet	561	73
Agence Lesquin	60	8
Agence Meylan	776	101
Agence Meyreuil	39	5
Artigny	18 643	2 424

Ramatuelle	4 350	566
BACHASSON A	477	62
BACHASSON B	162	21
HAILLAN A	81	11
LESQUIN B	393	51
MEYLAN C	1 011	131
PALATIN	230	30
PANORAMIQUE	229	30
PRISME	286	37
RIFKIN	681	89
RUBIS	689	90
SHED	656	85
VICTOIRE	0	0
<b>Total</b>	<b>29 324</b>	<b>3 812</b>

*Consommation Totale de papier des bureaux utilisés par les collaborateurs de ARTEA*

Poste de consommation	Nombre de ramettes	Émissions (kgeqCO <sub>2</sub> )	Nombre de collaborateurs ARTEA
Agence siège Vésinet	67	153	23
Agence Lesquin	85	195	34
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>348</b>	<b>57</b>

La consommation de papier de l'agence de Lesquin comprend également le coworking et l'hôtel de l'établissement.

### Scope 4 : les émissions évitées

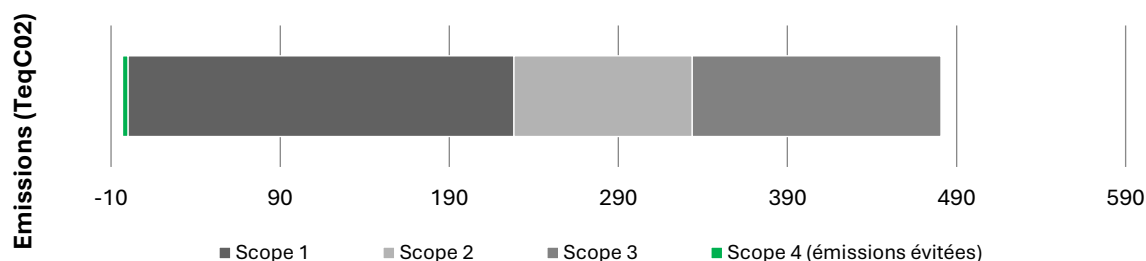
Bâtiment	Prod. PV Totale (kWh)	Prod. Surplus PV Réseau (kWh)	Prod. PV ACI Total (kWh)
PRELUDE	13 748	2 345	11 403
RIFKIN	46 974	0	46 974
PALATIN	95 275	52 992	42 283
MEYLAN C	69 710	17 444	52 266
LESQUIN B	1 413	1 413	0
<b>Total (kWh)</b>	<b>227 120</b>	<b>74 194</b>	<b>152 926</b>

La production d'énergie renouvelable des centrales photovoltaïques cumule 227 MWh sur l'année et a permis aux bâtiments d'autoconsommer 152 MWh.

### Synthèse du Bilan carbone

Dénomination	Emissions de CO2 (Teq CO2)	Emissions de CO2 par salarié (Teq CO2)
Scope 1	228	2,0
Scope 2	106	0,9
Scope 3	147	1,3
Scope 4 (émissions évitées)	-3	- 0,03
<b>Total</b>	<b>478 Teq CO2</b>	<b>4,15</b>

Répartition des émissions de CO2 du Groupe Artea (TeqCO2)



Selon les facteurs d'émissions de la Base Empreinte® de l'ADEME, l'empreinte carbone moyenne d'un collaborateur dans le secteur tertiaire se situe entre 4 et 5 tonnes TeqCO2/an. Le Groupe ARTEA se positionne à 4,15 TeqCO2/salarié (SCOPE 1, 2 et 3).

### 6.3.5 Pistes d'amélioration pour réduire nos émissions de CO<sup>2</sup>

L'ensemble de la flotte de véhicules est passée à l'électrique. Une piste d'amélioration envisagée est le passage à l'électrique des véhicules utilitaires, qui consomment actuellement de l'essence et du diesel.

Le déménagement du siège à Rueil-Malmaison (déménagement effectif de l'ensemble des équipes le 5 janvier 2026) va avoir un impact significatif sur la réduction des émissions du SCOPE 1. Ces effets seront visibles courant 2026.

#### **Méthodologie de calcul**

##### *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 R. 225-105-2 du Code de commerce.

Indicateurs sociaux :

Les données sociales sont issues des systèmes de centralisation des informations du service des ressources humaines d'ARTEA.

#### **Indicateurs environnementaux :**

Pour l'exercice 2025, les indicateurs environnementaux internes ont été collectés annuellement, en collaboration avec les services comptables, par les responsables développement durable et énergie d'ARTEA, centralisés puis restitués dans un tableur général.

L'analyse bilan carbone répond à la méthodologie Bilan Carbone® de l'ADEME qui répond aux exigences de 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.

##### *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'avancement hebdomadaires. Ces réunions ont permis de statuer sur les évolutions du référentiel, de la structure et des indicateurs.

Les actions menées en collaboration 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.

#### Exclusions

Compte tenu des activités d'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.

#### Période du reporting

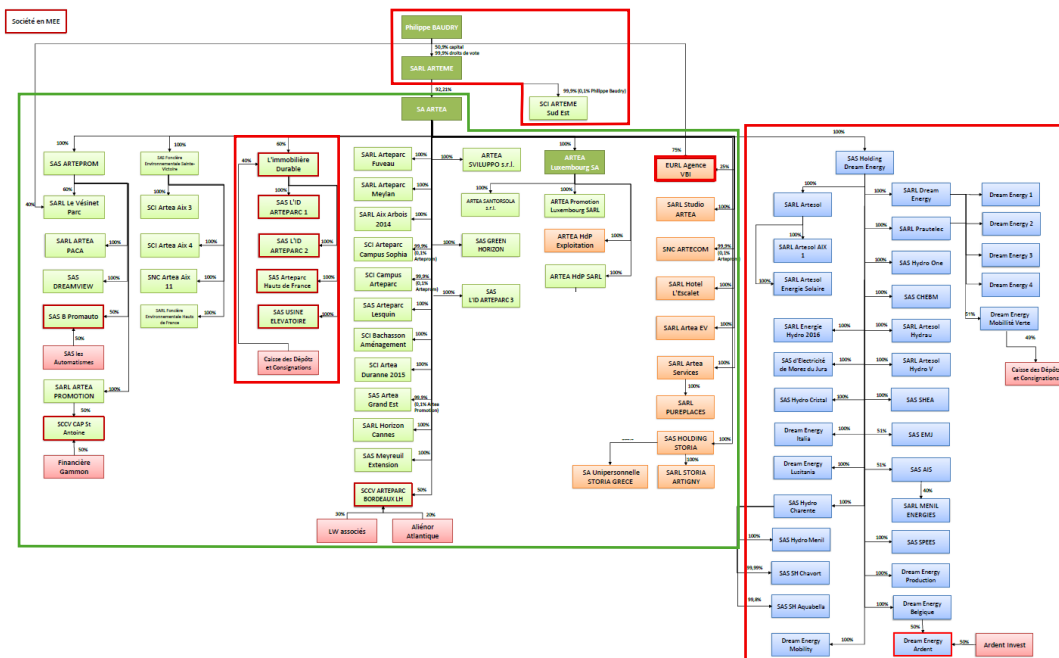
Les données publiées couvrent la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, lorsque certaines données sont disponibles par le biais de facture, une période d'un an autre peut être utilisée.

Par exemple pour l'année 2025, les consommations d'eau du siège d'ARTEA sont calculées sur une période d'octobre 2024 à octobre 2025.

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 ARTEA.

#### Périmètre du reporting retenu

Le périmètre de reporting des indicateurs sociaux concerne les entités d'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
<b>SCOPE 1 /</b>	1	Émissions directes des sources fixes de combustion
Émissions directes de GES	2	Émissions directes des sources mobiles à moteur thermique
<b>SCOPE 2 /</b>		
Émissions indirectes associées à l'énergie	6	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité
<b>SCOPE 3 /</b>		
Autres émissions indirectes de GES	9	Achats de produits et de services
	10	Immobilisation des biens
	13	Déplacements professionnels
	22	Déplacements domicile-travail

## Informations sur les indicateurs utilisés

Indicateur	Description	Périmètre
<b>Consommation d'électricité</b>	Le relevé des consommations d'électricité est issu des factures EDF et DREAM ENERGY entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2025.	Siège et Agences ARTEA + Foncière ARTEA + Hôtels
<b>Consommation d'eau</b>	Les consommations d'eau du siège sont issues des factures du réseau de distribution urbain de janvier 2025 à janvier 2026.	Siège et Agences ARTEA + Foncière ARTEA + Hôtels
<b>Consommation de gaz</b>	Consommation de gaz pour le chauffage du siège est issue du réseau urbain de distribution entre janvier 2025 et janvier 2026. Les données sont issues des factures du fournisseur de gaz naturel.	Siège ARTEA + hôtel Artigny
<b>Surfaces du siège ARTEA</b>	Calcul des surfaces chauffées selon les plans de la demeure et de l'avancement des rénovations.	Siège ARTEA
<b>Consommation de papier</b>	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de documents.	Siège ARTEA + 1 agence ARTEA
<b>Production d'énergies renouvelables</b>	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025, par les relevés de production ENEDIS.	Activité de ARTEA
<b>Émissions de CO2 rejetées liées au gaz</b>	<p>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, de 2,52 kg eq. CO2/m3.</p>  <p>En France, il existe deux catégories pour le gaz : le type B ou le type H.</p> <p>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.</p>	Siège de ARTEA + Hôtel Artigny

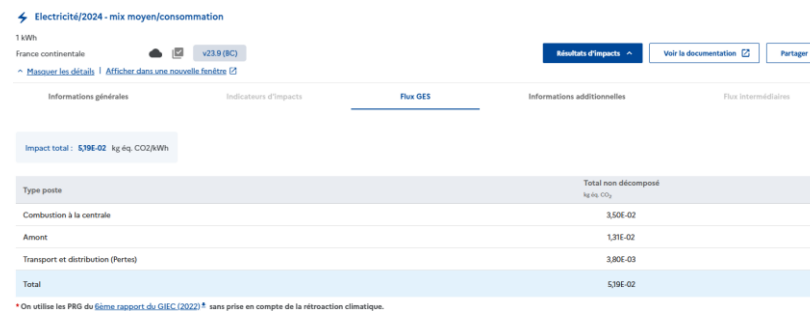
Comme la consommation est exprimée en kWh et que le facteur carbone est en m<sup>3</sup>, nous convertissons les kWh en m<sup>3</sup> en utilisant le coefficient 1 m<sup>3</sup> = 11,2 kWh (valeur au 19/03/2026, source : Engie).

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'électricité sont calculées à partir du facteur d'émission « Electricité 2024 – mix moyen – France continentale » publié par l'ADEME en 2024, de 52 gCO<sub>2</sub>/kWh.

## Emissions de CO<sub>2</sub>

### Rejetées liées à l'électricité



Activité de ARTEA

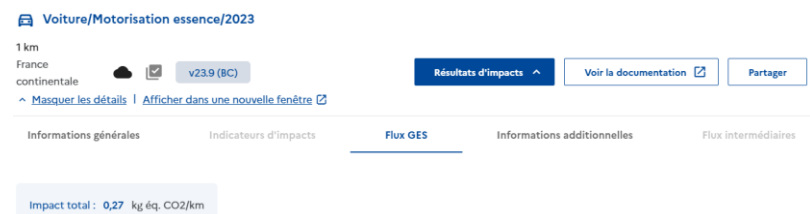
<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

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 (0,27 kgCO<sub>2</sub>/km)

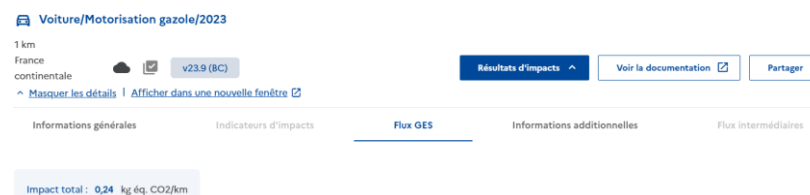
## Emissions de CO<sub>2</sub>

### Rejetées liées aux déplacements domicile-travail



Activité de ARTEA

### Voiture Diesel (0,24 kgCO<sub>2</sub>/km)



## Transport en commun (métro/RER/tramway) (0,00978

 RER et transilien/2022/Ile de France

1 passager.km

France continentale | Ile de France

  v23.9 (BC)

Résultats d'impacts ^

[Voir la documentation](#)

[Partager](#)

[^ Masquer les détails](#) | [Afficher dans une nouvelle fenêtre](#)

Informations générales

Indicateurs d'impacts

Flux GES

Informations additionnelles

Flux intermédiaires

Impact total : 9,78E-03 kg éq. CO2/passager.km

## kgCO2/km)

 Métro/2022/Ile de France

1 passager.km

France continentale | Ile de France

  v23.9 (BC)

Résultats d'impacts ^

[Voir la documentation](#)

[Partager](#)

[^ Masquer les détails](#) | [Afficher dans une nouvelle fenêtre](#)

Informations générales

Indicateurs d'impacts

Flux GES

Informations additionnelles

Flux intermédiaires

Impact total : 4,44E-03 kg éq. CO2/passager.km

 Tramway/2022/Ile de France

1 passager.km

France continentale | Ile de France

  v23.9 (BC)

Résultats d'impacts ^

[Voir la documentation](#)

[Partager](#)

[^ Masquer les détails](#) | [Afficher dans une nouvelle fenêtre](#)

Informations générales

Indicateurs d'impacts

Flux GES

Informations additionnelles

Flux intermédiaires

Impact total : 4,28E-03 kg éq. CO2/passager.km

<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.

 Transport de passagers en train électrique à grande vitesse

1 person.km

France continentale | France (FR)

  eceinvent v1.0

[^ Masquer les détails](#) | [Afficher dans une nouvelle fenêtre](#)

Informations générales

Indicateurs d'impacts

Flux GES

Impact total : 1,88E-02 kg éq. CO2 / person.km

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

Activité de ARTEA

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 entre 500 et 1 000 km :

Avion passagers/101-220 sièges, 500-1000 kms, 2023/AVEC trainées

1 passager.km  
France continentale v23.9 (BC)

Résultats d'impacts Voir la documentation Partager

Masquer les détails Afficher dans une nouvelle fenêtre

Informations générales Indicateurs d'impacts Flux GES Informations additionnelles Flux intermédiaires

Impact total : 0,22 kg éq. CO2/passager.km

#### Vol entre 1 000 et 2 000 km :

Avion passagers/101-220 sièges, 1000-2000 kms, 2023/AVEC trainées

1 passager.km  
France continentale v23.9 (BC)

Résultats d'impacts Voir la documentation Partager

Masquer les détails Afficher dans une nouvelle fenêtre

Informations générales Indicateurs d'impacts Flux GES Informations additionnelles Flux intermédiaires

Impact total : 0,18 kg éq. CO2/passager.km

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

### Emissions de CO2

### Rejetées liées aux déplacements en avion

Activité de ARTEA

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.

#### (0,0439 kgCO2/kWh) :

Électricité/photovoltaïque/Fabrication Chine (Par défaut utilisé en France)

1 kWh  
France continentale v23.9 (BC)

Résultats d'impacts Voir la documentation Partager

Masquer les détails Afficher dans une nouvelle fenêtre

Informations générales Indicateurs d'impacts Flux GES Informations additionnelles Flux intermédiaires

Impact total : 4,39E-02 kg éq. CO2/kWh

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

### Emissions de CO2 évitées par la production d'électricité renouvelable

Activité de ARTEA

### Tonnes de pétrole

L'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen équivaut à 11,6 MWh.

Activité de ARTEA

### Consommation d'un véhicule électrique

Un véhicule électrique de type Zoé consomme 10,17 kWh pour 100 km en condition NEDC. Source constructeur Renault.

Activité de 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 de 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<sup>er</sup> 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, bénéfiques 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 solidairement 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-propiétaire 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 2025*

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.



## 7.4. Contrats importants

Il a été conclu trois Pactes d'associés :

- avec la Caisse des Dépôts et Consignations portant sur la foncière *IMMOBILIERE DURABLE*
- avec la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre d'un partenariat d'investissement dans des stations de bornes de recharge rapide sur véhicules électriques *DREAM ENERGY MOBILITE VERTE*
- avec *TIIC*.

Les contrats obligataires et de prêts sont les suivants :

% Artea	Société Emprunteuse	Actif	Prêteur	Nature	Date d'échéance	Encours 31/12/25
100%	ARTEA SA	BRIDGE	CA Alpes	Emprunt	31/01/2027	3 650 000
100%	ARTEA SA	Corporate	SG (ex CDN)	Emprunt	06/09/2028	393 894
100%	ARTEA SA	Obligations EuroPP	Obligataires	Obligations	12/03/2026	28 749 000
100%	ARTEA SA	Obligation Delta AM	France Économie Réelle II	Obligations	30/06/2031	5 000 000
100%	ARTEA SA	Obligation Methanor	METHANOR	Obligations	26/01/2029	1 200 000
100%	ARTEA SA	Obligation Montblanc	MONTPLANC	Obligations	31/10/2027	994 370
100%	ARTEA SA	Obligation Vatel	VATEL	Obligations	05/04/2039	1 696 663
100%	ARTEA GRAND EST	Strasbourg Wacken	AFI. ESCA Luxembourg	Obligations	23/10/2026	6 000 000
100%	MEYREUIL EXTENSION	Terrain Meyreuil C	CA Alpes	Découvert	22/11/2025	2 040 000
100%	ARTEA AIX 4	Panoramique	ARKEA	Emprunt	06/04/2037	5 039 958
100%	FESV	Rubis	PALATINE	Emprunt	13/12/2038	3 746 774
100%	FESV	Prisme, Shed, Victoire	ARKEA	Emprunt	06/04/2037	5 299 113
100%	FESV	Obligation Industrialaan	INDUSTRIALAAAN	Obligations	29/01/2026	2 000 000
100%	FESV	Obligations Foncière Joyeuse	F JOYEUSE	Obligations	29/01/2026	2 000 000
100%	ARTEA AIX 11	Bachasson A	PALATINE	Emprunt	31/03/2032	6 934 103
60%	LE VESINET PARC	Le Vesinet	NATIXIS	Emprunt In Fine 31 12 2027	31/12/2027	7 000 000
100%	FEHF SARL	Lesquin B	PALATINE	Emprunt	31/03/2032	2 237 142
100%	AIX ARBOIS	Le Rifking	PALATINE	Emprunt	06/05/2032	3 171 673
100%	ARTEPARC MEYLAN EURL	Meylan C	BPI	Emprunt	30/09/2039	13 256 782
100%	ARTEPARC MEYLAN EURL	Terrain Genas	BPAURA	Découvert	09/08/2026	2 293 559
100%	L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039	5 112 893
100%	L'ESCALET	Hôtel Escalet	CA	Emprunt	12/04/2039	2 250 000
100%	STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Fonds	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2030	867 361
100%	STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Murs	CE Centre Loire	Emprunt	05/03/2035	1 651 537
100%	STORIA ARTIGNY	Hôtel Artigny Travaux	CE Centre Loire	Emprunt	05/05/2032	3 500 000
100%	STORIA GRECE	Hôtel Paros	Eurobank	Emprunt	31/12/2035	500 000
100%	ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/01/2026	1 799 000
100%	ARTEPROM	Obligations Homnity	HOMUNITY	Obligations	30/03/2026	2 698 000
100%	ARTEA SERVICES	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026	43 388
100%	STUDIO ARTEA	PGE	BNP	Emprunt	25/06/2026	77 089

## 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 grids 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

##### YUMA AUDIT

Représentée par Laurent HALFON

5, rue Catulle Mendès

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.

##### POULIN, RETOUT & ASSOCIES

Représentée par Hubert POULIN

160 rue Montmartre

75002 Paris

Le mandat de Commissaire aux comptes titulaire a été décidé lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 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 2030.

### 7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

CABINET	POULIN & RETOUT		YUMA AUDIT		GRANT THORNTON	
Montant (HT) en K€	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Audit</b>						
<u>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
o Émetteur[1]	83		68	55		92
o Filiales intégrées globalement	14		23	18	14	58
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
o Émetteur						32
o Filiales intégrées globalement						
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>182</b>

### 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 26 mai 2026

**Philippe BAUDRY**

## 8 . ANNEXES

---

### Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2026 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D'ACTION (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 2025 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2025 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 2025, 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 2025 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 2025, 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 2025 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 2025 :

Néant

**Le Conseil d'administration**

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

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a ) Capital social	42 491 092	42 491 092	42 236 092	29 813 712	29 813 712
b ) Nombre d'actions émises	4 968 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952
c ) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a ) Chiffre d'affaires hors taxes	6 477 840	5 248 135	5 374 839	5 282 639	5 899 479
b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	-580 628	5 689 745	2 423 637	5 172 301	12 871 039
c ) Impôt sur les bénéfices	-1 237 983	-2 167 524	-1 767 594	-539 676	-736 239
d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	657 355	7 857 269	4 191 231	5 711 977	13 607 278
e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-15 940 121	2 661 428	3 525 090	5 362 501	13 286 170
f ) Montants des bénéfices distribués					
g ) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	0	2	1	1	2
b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	-3	1	0	0.30	0.30
c ) Dividende versé à chaque action					
<b>IV - Personnel :</b>					
a ) Nombre de salariés	0	9	12	13	10
b ) Montant de la masse salariale	382 472	872 343	792 917	1 201 301	957 268
c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	135 308	353 227	326 849	530 163	430 186

## Annexe 8.4– Rapport du 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 26 mai 2026.

Il est précisé que la Société a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d’Entreprise Middledenext 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 LEFEVRE n’ayant pas souhaité le renouvellement de son mandat lors de l’assemblée générale du 25 juin 2025 et Madame Ilana BAUDRY a été cooptée par le Conseil d’administration du 31 octobre 2025 en remplacement de Madame COUSINARD, démissionnaire, sous réserve de la ratification de cette nomination par l’assemblée générale approuvant les comptes 2025 :

- 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,
- Yves NOBLET,
- Hervé MOUNIER,
- Ilana BAUDRY,
- 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 ne se conforme pas encore pleinement 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.

À ce jour, la représentation des femmes au sein du Conseil s’élève à 33,3 %. Cette proportion devrait atteindre 37,5 % à compter de l’assemblée générale de 2026 qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2025, grâce au départ d’un administrateur de sexe masculin, déjà programmé.

La Société poursuit son engagement en faveur d’une représentation équilibrée, en veillant à ce que les prochaines évolutions du Conseil permettent d’approcher le seuil légal et les meilleures pratiques en matière de gouvernance.

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 après avoir commencé sa carrière en 2003 au Crédit Lyonnais.

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

Michèle MENART, née en 1956, est diplômée de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC), de l'Institut d'Études Politiques de Paris (Science Po) et d'un DEA d'économie de l'Université 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.

Hervé MOUNIER, né en 1959, est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'École Spéciale des Travaux Publics (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.

Ilana BAUDRY, née en 2003, est diplômée en Bachelor Business Administration à EDHEC Business School, spécialisée en Marketing avec une orientation Data Analytics & Digital Strategy. Professionnelle en marketing et communication, spécialisée dans la gestion de projets et l'organisation d'événements, avec une expertise en stratégie digitale, coordination opérationnelle et analyse de performances, capable de contribuer à la stratégie et à la gouvernance d'une organisation.

Johann ANTONACCI, né en 1988 est diplômé d'Ingénieur généraliste des Mines, filière « Entrepreneurs » en 2011 et de mastère spécialisé en Bâtiments à Energie Positive en 2012 de l'École des Mines de Douai. Il a occupé le 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 quatre : Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, Madame Michèle MENART, Monsieur Yves NOBLET, et Monsieur Hervé MOUNIER. En application des recommandations du Code Middlednext, 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 2026.

Lors de sa réunion du 26 mai 2026, le Conseil d'administration a examiné la situation de Madame Sophie LACOUTURE-ROUX au regard du critère d'ancienneté prévu par le code de gouvernement d'entreprise. Bien que, en 2026, sa durée de fonctions atteigne 12 ans, le Conseil a estimé que cette situation n'affectait pas son indépendance.

Cette appréciation repose notamment sur l'absence de relations d'affaires significatives entre Madame LACOUTURE-ROUX et la société ARTEA, sur son indépendance de jugement, ainsi que sur la qualité constante de sa participation aux travaux du Conseil. Par ailleurs, son expérience, sa connaissance approfondie de la société et du secteur d'activité, ainsi que sa contribution active aux débats, constituent des atouts majeurs pour le bon fonctionnement du Conseil.

En conséquence, le Conseil a décidé que, en cas de renouvellement de son mandat, Madame Sophie LACOUTURE-ROUX continuerait à être qualifiée d'administrateur indépendant, justifiant cette dérogation de manière circonstanciée, conformément aux recommandations du code de gouvernement d'entreprise.

### 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 31/03/2026	Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années
<b>Philippe BAUDRY</b>	2013	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<b>En France :</b> Administrateur, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA  Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC	Gérant de la SNC VILLA FOUCAULT  Gérant de la SARL B PROMOTION VILLIERS  Président de la Société CHEBM

				<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>Président de la SAS ARTEME</p> <p>Directeur Général de la SAS B PROMAUTO</p> <p>Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA SERVICES</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>
--	--	--	--	---	---

					<p>Gérant de la SARL DREAM ENERGY</p> <p>Co-Gérant de la SARL ARTESOL</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PACA</p> <p>Gérant de la SARL HOTEL L'ESCALET</p> <p>Gérant de la SARL HORIZON CANNES</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PROMOTION</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 3</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 4</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA GRAND EST</p> <p>Gérant de PUREPLACES</p> <p>Gérant d'ARTEA EV</p> <p>Gérant d'ARTEME SUD EST</p> <p>Gérant de ARTEA EV</p> <p>Président de DREAM ENERGY 2</p> <p>Président de DREAM ENERGY 4</p> <p>Gérant de STORIA ARTIGNY</p> <p>Gérant de la SARL STORIA ARLES</p> <p>Gérant de la SARL DREAM ENERGY FOURNITURE</p> <p>Gérant de la SARL STORIA CHANTACO</p> <p>Gérant de BIOFUEL INNOVATION</p> <p>Gérant de la SARL ARTEBAT</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					RENOVATION ENERGETIQUE  <u>À l'étranger :</u>  Gérant de ARTEA LONDON LTD  Administrateur de ARTEA Luxembourg  Gérant de ARTEA HDP  Gérant de HDP Luxembourg  Gérant de HDP Luxembourg GP SARL  Administrateur de ARTEA SVILUPPO  Administrateur de DREAM ENERGY ITALIA  Représentant de STORIA GRECE  Administrateur de DREAM ENERGY Belgique  Administrateur de DREAM ENERGY ARDENT  Gérant de STORIA INTERNATIONAL	
<b>Sophie LACOUTURE - ROUX</b>	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	<u>En France – Groupe ARTEA :</u>  Administrateur de la Société ARTEA	Néant
<b>François ROULET</b>	2015	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  Co-Gérant d'Artesol	Néant
<b>Michèle MENART</b>	2017	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le	75008 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u>  Administrateur de la Société ARTEA	Néant

			31/12/2025			
<b>Yves NOBLET</b>	2019	Solde du mandat de Bruno HANROT	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2026	67760 GAMBSHEIM	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
<b>Édouard de CHALAIN</b>	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	Néant
<b>Hervé MOUNIER</b>	2022	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2027	92500 Rueil-Malmaison	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
<b>Johann ANTONACCI</b>	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
<b>Ilana BAUDRY</b>	2025	Solde du mandat de Mme COUSINARD	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	78110 Le Vésinet	<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.

#### 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 26 mai 2026.

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 26 mai 2026.

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 3 fois au cours de l'exercice 2025, 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
6 mars 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation de la délivrance d'une caution solidaire ARTEA, en garantie de l'acquisition de 30 % des titres de la société LA SOURCE DES SENS HOTEL RESTAURANT SPA,</li> <li>- Approbation du principe de mise en vente de biens immobiliers,</li> <li>- Approbation du principe d'ouverture du capital de la HOLDING STORIA,</li> <li>- Approbation de l'ouverture du capital de la société propriétaire des murs du château d'ARTIGNY</li> </ul>
30 avril 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,</li> <li>- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,</li> <li>- Conventions réglementées,</li> <li>- Expiration du mandat de commissaire aux comptes titulaire de GRANT THORNTON,</li> <li>- Point sur le développement durable et la RSE,</li> <li>- Gouvernance d'entreprise,</li> <li>- Adoption des rapports du Conseil d'Administration,</li> <li>- Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,</li> <li>- Expiration de mandats d'administrateurs,</li> <li>- Etude de la faisabilité du passage sur le compartiment EURONEXT GROWTH,</li> <li>- Convocation de l'Assemblée Générale, fixation de l'ordre du jour et arrêté des projets de résolutions,</li> </ul>
8 août 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégation au Président du conseil d'administration, des pouvoirs nécessaires pour réaliser l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.</li> </ul>
31 octobre 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2025 ;</li> <li>- Répartition des rémunérations allouées aux administrateurs ;</li> <li>- Évaluation du fonctionnement du Conseil ;</li> <li>- Cooptation de Mademoiselle Ilana BAUDRY en qualité de nouveau membre du Conseil d'administration</li> </ul>

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
	- Renouvellement de l'autorisation des cautions ;

### 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 26 mai 2026.

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 2025 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 investi, 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 2025.

Lors de ses réunions en date des 28 juin 2023, 25 juin 2024 et 25 juin 2025, 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 2025

AGM du 25 juin 2025 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 2025 soit jusqu'au 24 décembre 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°17	(1) Émission 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	Émission 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	Émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne 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 2025	Émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des	Actions ou valeurs	18 mois à compter de l'AG du 25 juin	NON

N°17	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	mobilières : 12 M€  Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	2025 soit jusqu'au 24 décembre 2026	
AGM du 25 juin 2025 N°18	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 2025 soit jusqu'au 24 décembre 2026	NON
AGM du 25 juin 2024 N°24	Attribution d'options de souscription 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 27 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 natures accordés, en raison de leur mandat, aux mandataires sociaux au titre de l'année 2025.

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 30 juin 2026, sont reproduits ci-dessous :

## RESOLUTIONS ORDINAIRES

### **PREMIERE RESOLUTION** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025*)

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 2025 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 une perte de 15 940 121 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 892 euros, générant un impôt sur les sociétés supplémentaire théorique de 223 euros.

### **DEUXIEME RESOLUTION** (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025*)

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 2025 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### **TROISIEME RESOLUTION** (*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.

### **QUATRIEME RESOLUTION** (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025*)

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 la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élevant à 15.940.121 euros en report à nouveau.

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 <sup>(1)</sup>	Montant du dividende versé
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 €

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

**CINQUIEME RESOLUTION** (*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 2025.

**SIXIEME RESOLUTION** (*Expiration du mandat d'administrateur de Madame Sophie LACOUTURE ROUX*)

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 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le mandat d'administrateur de Madame Sophie LACOUTURE ROUX.

**SEPTIEME RESOLUTION** (*Expiration du mandat d'administrateur de Madame Michèle MENART*)

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 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le mandat d'administrateur de Madame Michèle MENART.

**HUITIEME RESOLUTION** (*Expiration du mandat d'administrateur de Monsieur Johann ANTONACCI*)

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 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le mandat d'administrateur de Monsieur Johann ANTONACCI.

**NEUVIEME RESOLUTION** (*Ratification de la cooptation de Madame Ilana BAUDRY en qualité d'administrateur*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la cooptation de Mademoiselle Ilana Baudry, demeurant 22 bis avenue du Général de Gaulle, 78110 Le Vésinet, en qualité d'administrateur, intervenue sur décision du Conseil d'administration en date du 31 octobre 2025, en remplacement de Madame Catherine COUSINARD, administrateur démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**DIXIEME RESOLUTION** (*Expiration du mandat d'administrateur de Madame Ilana BAUDRY*)

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 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le mandat d'administrateur de Madame Ilana BAUDRY.

**ONZIEME RESOLUTION** (*Révocation du mandat d'administrateur de Monsieur Édouard de CHALAIN*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de révoquer Monsieur Édouard de CHALAIN, domicilié au 13 rue Villeneuve - 92110 Clichy, de ses fonctions d'administrateur de la société ARTEA.

Cette révocation prend effet à compter de ce jour

**DOUZIEME RESOLUTION** (*Expiration du mandat du co-Commissaire aux comptes titulaire*)

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 YUMA AUDIT, Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la Société et décide nommer, en remplacement, la société [...], [...] au capital de [...] euros, dont le siège est situé [...], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [...] sous le numéro [...], représentée par [...],] pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2032 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

**TREIZIEME RESOLUTION** (*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 2025 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 2025 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.

**QUATORZIEME RESOLUTION** (*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.

**QUINZIEME RESOLUTION** (*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 2025 par sa treizième 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.

#### **SEIZIEME RESOLUTION** (*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.

### **RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES**

#### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION** (*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 quinzième 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-HUITIEME RESOLUTION** (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six 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 de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

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 du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 :

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 tout autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, 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 toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2/ **fixe** à vingt-six (26) 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 susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières ci-dessus visées au 1/ 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 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 global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre 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 ;

4/ **décide** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :

- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, le Conseil ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis ;
- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites ;

5/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un directeur général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, 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 ;

6/ **prend acte** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera de plein droit, au profit des porteurs de ces valeurs mobilières, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières donneront droit ;

7/ **décide** que le Conseil d'administration pourra suspendre l'exercice des droits attachés aux titres émis, pendant une période maximum de trois mois, et prendra

toute mesure utile au titre des ajustements à effectuer conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION** (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six 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 de la Société, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé* )

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 du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-51, L. 22-10-52 et suivants et L. 228-92 :

- 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, par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- 2/ **fixe** à vingt-six (26) 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 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 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 ;
  - que l'émission sera limitée à 20 % du capital social ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, par an ;
- 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 ;
- 4/ **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution ;
- 5/ **décide** que le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- 6/ **décide** que le Conseil d'administration pourra suspendre l'exercice des droits attachés aux titres émis, pendant une période maximum de trois mois, et prendra toute mesure utile au titre des ajustements à effectuer conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- 7/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un directeur général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, 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 ;
- 8/ **prend acte** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société visées au 1. ci-dessus emportera de plein droit au profit des porteurs des titres émis

renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

**VINGTIEME RESOLUTION** (*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*)

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 de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, en cas de mise en œuvre de la dix-huitième résolution, à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par ladite résolution et à le fixer selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions et des valeurs mobilières, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par la dix-huitième résolution sur lequel il s'impute.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente assemblée générale.

**VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION** (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le 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*)

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, délègue au Conseil d'administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'administration en vertu des dix-huitième et dix-neuvième résolutions, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions et pour la durée prévue auxdites résolutions.

**VINGT-DEUXIEME RESOLUTION** *(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du groupe, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-129-2, 225-138, L. 225-138-1, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce :

1. **délègue** au Conseil d'administration sa compétence à l'effet (i) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre en substitution totale ou partielle de la décote visée au 3. ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L. 3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
2. **décide** que le nombre d'actions susceptibles de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 50 000 actions. À ce nombre s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de titres de capital donnant accès au capital de la Société ;

3. **décide** que (i) le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du directeur général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 20 % ou 30 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le directeur général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (ii) le prix d'émission des titres de capital donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ;
4. **décide** de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
5. **délègue** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de :
  - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) ;
  - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription ;
  - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres ;
  - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
  - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
  - procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
  - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
  - imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès à des titres de capital à émettre, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

La présente délégation de compétence est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

**VINGT-TROISIEME RESOLUTION** (*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, bénéfiques 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-huitième résolution de la présente assemblée générale,
- 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.

**VINGT-QUATRIEME RESOLUTION** (*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, , 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 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 précédant 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 morale ou physique, 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 pour cent (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 corrélative 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.

**VINGT-CINQUIEME RESOLUTION** *(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions nouvelles ou existantes de la Société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. **autorise** le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce, à procéder à une attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, aux périodes qu'il appréciera, à l'exception de la période d'offre publique initiée sur les titres de la Société, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et les mandataires sociaux éligibles de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-197-2 dudit Code ;
2. **décide** que les attributions gratuites d'actions effectuées en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 5 % du capital social calculé à la date de l'attribution, à ce nombre d'actions s'ajoutera le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions au titre des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société, que le Conseil d'administration aura prévus le cas échéant ; à cette fin, l'assemblée générale autorise, en tant que de besoin, le Conseil d'administration à augmenter le capital social par incorporation de réserves à due concurrence ;
3. **constate** que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de leur acquisition définitive pour les attributions portant sur des actions à émettre ;
4. **décide** que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition comprise entre un et quatre an(s) et que la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée entre zéro et trois ans, étant précisé que la durée du cumul des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à 2 (deux) ans au total ;

toutefois, en cas d'invalidité du bénéficiaire remplissant les conditions fixées par l'article

L. 22-10-59 du Code de commerce, l'attribution définitive des actions aura lieu avant le terme de la période d'acquisition. Les actions seront librement cessibles à compter de leur livraison ;

5. **décide** que le Conseil d'administration procédera aux attributions gratuites d'actions et déterminera notamment :
  - l'identité des bénéficiaires ;
  - le nombre d'actions attribuées gratuitement à chaque bénéficiaire ; et
  - les conditions et les critères d'attribution des actions auxquels seront soumis les salariés et/ou les mandataires sociaux bénéficiaires.

6. **décide** que le Conseil d'administration aura également tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation dans les conditions ci-dessus et dans les limites autorisées par les textes en vigueur, et notamment, de procéder dans les conditions qu'il aura prévues, le cas échéant, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement afin de préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opération sur le capital de la Société, de fixer les modalités et conditions des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation, les dates de jouissance des titres émis, le cas échéant, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission des titres aux négociations sur le marché Euronext Paris ou tout autre marché, accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités liées aux augmentations de capital social, constater la réalisation des augmentations de capital et modifier les statuts en conséquence et procéder à toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait généralement nécessaire ;
  
7. **prend acte** que le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale, dans les conditions légales et réglementaires, en particulier l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution ;

La présente autorisation est valable pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente assemblée.

**VINGT-SIXIEME RESOLUTION** (*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.

#### **VINGT-SEPTIEME RESOLUTION (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 Middledenext 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 transparentes ;
- ✓ 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 2025, Monsieur Baudry a perçu une rémunération de 192 153 € sur la société Artea au titre du premier semestre 2025 uniquement. À compter du 1er juillet 2025, il est uniquement rémunéré par Arteme. Sur le deuxième semestre 2025, Philippe Baudry a perçu 186.492€ versés par Arteme

#### **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 ne bénéficie plus d'aucun autre avantage depuis juillet 2025 (régime de santé, régime de prévoyance, véhicule de fonction). Au titre du premier semestre 2025, il a perçu la somme de 4.153 €.

#### **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 Middenext 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 2025 a décidé d'allouer et de fixer à la somme de 72 000 euros le montant global des rémunérations à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2025 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 2023		Exercice 2024		Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Philippe BAUDRY</b>						
<b>Directeur Général</b>						
rémunération fixe	312 000	312 000	312 000	312 000	378 645	378 645
rémunération variable annuelle	-	-	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-	-	-
rémunération administrateur	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
avantages en nature	8 306	8 306	8 306	8 306	4 153	4 153
<b>TOTAL</b>	<b>316 000</b>	<b>316 000</b>	<b>316 000</b>	<b>316 000</b>	<b>382 645</b>	<b>382 645</b>

**Tableau 2**

Tableau sur les rémunérations			
Montant en €	Montants versés	Montants versés	Montants versés
	au titre de l'exercice 2023	au titre de l'exercice 2024	au titre de l'exercice 2025
<b>François ROULET</b>			
Rémunération administrateur	4 000	4 000	4 000
Autres rémunérations *	134 509	126 434	125 723
<b>Sophie LACOUTURE-ROUX</b>			
Rémunération administrateur	10 000	10 000	10 000
Autres rémunérations			
<b>Hervé MOUNIER</b>			
Rémunération administrateur	8 333	10 000	10 000
Autres rémunérations			
<b>Michèle MENART</b>			
Rémunération administrateur	10 000	10 000	10 000
Autres rémunérations			
<b>Yves NOBLET</b>			
Rémunération administrateur	10 000	8 000	10 000
Autres rémunérations			
<b>Edouard de CHALAIN</b>			
Rémunération administrateur	4 000	4 000	3 000
Autres rémunérations *	199 731	203 581	66 163
<b>Catherine LEFEVRE</b>			
Rémunération administrateur	10 000	10 000	5 000
<b>Catherine COURSINARD</b>			
Rémunération administrateur	6 668	4 000	-
administrateur			
<b>Johann ANTONACCI</b>			
Rémunération administrateur	2 667	4 000	4 000
Autres rémunérations *	120 100	138 099	134 230
<b>TOTAL</b>	<b>520 007</b>	<b>532 114</b>	<b>382 116</b>

(\*) Ces rémunérations ont été perçues au titre de contrat de travail conclu avec le Groupe

**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
<b>Philippe BAUDRY</b>				
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	2025
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein	48 546	48 567	40 876	41 277	42 279	40 368
Président Directeur Général	406 666	312 000	312 000	312 000	312 000	192 153
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>8,4</i>	<i>6,5</i>	<i>7,7</i>	<i>7,5</i>	<i>7,4</i>	<i>4,8</i>
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	2025
Rémunération médiane sur base équivalent temps plein	41 382	43 565	26 447	36 287	39 648	32 940
Président Directeur Général	406 666	312 000	312 000	312 000	312 000	192 154
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>9,8</i>	<i>7,3</i>	<i>11,9</i>	<i>8,6</i>	<i>7,9</i>	<i>5,8</i>
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	2025
Rémunération moyenne sur base d'équivalent temps plein	48 546	48 567	40 876	41 277	42 279	40 368
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>-4%</i>	<i>0%</i>	<i>-15,80%</i>	<i>0,98%</i>	<i>2,40%</i>	<i>-4,52%</i>
<i>Evolution sur 5 ans</i>					<i>-12,91%</i>	<i>-16,88%</i>
Résultat net de la société (K€)	9 887	13 194	8 172	-27 405 -	5 838 -	11 617
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>-26%</i>	<i>33%</i>	<i>-38,10%</i>	<i>-435%</i>		

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 Middenext édité en septembre 2016.

Le Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlednext peut être consulté sur le site Internet de Middlednext ([http://www.middlednext.com/IMG/pdf/2016\\_CodeMiddlednext-PDF\\_Version\\_Finale.pdf](http://www.middlednext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddlednext-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 Middlednext 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 Middlednext.

Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du Code précité :

Recommandations du Code de gouvernement Middlednext 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	Non encore respectée <sup>1</sup>
R6 : Organisation des réunions du conseil et des comités	Respecté
R7 : Mise en place de Comités	Respecté
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	Non encore appliquée <sup>2</sup>

<sup>1</sup> La Société ne se conforme pas, à ce jour, à la recommandation de l'AMF relative à la formation des membres du Conseil.

En effet, aucun programme structuré de formation continue n'a encore été formalisé à destination des administrateurs. Néanmoins, les membres du Conseil disposent d'une expérience et de compétences leur permettant d'exercer pleinement leurs fonctions.

La Société a engagé une réflexion en vue de mettre en place un dispositif de formation adapté, notamment à destination des nouveaux administrateurs, portant sur les spécificités de ses activités, son organisation ainsi que ses enjeux réglementaires et de gouvernance.

La mise en œuvre de ce dispositif est envisagée à compter de 2026.

<sup>2</sup> La Société ne se conforme pas, à ce jour, à la recommandation de l'AMF relative à la mise en place d'un comité spécialisé dédié aux enjeux de responsabilité sociale, sociétale et environnementale (RSE).

En effet, ces sujets sont actuellement traités directement par le Conseil d'administration, sans qu'un comité distinct n'ait été formellement constitué. Le Conseil d'Administration fait donc office de Comité RSE.

La Société considère que cette organisation permet, à ce stade, un suivi approprié des enjeux RSE au regard de sa taille, de son organisation et de ses activités. Toutefois à ce jour aucun rapport RSE n'a été établi.

Néanmoins, la Société étudie l'opportunité de mettre en place un comité dédié afin de renforcer la structuration et le suivi de ces sujets, dans un contexte d'évolution des exigences réglementaires et des meilleures pratiques de gouvernance.

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 <sup>(1)</sup>
R14 : Relations avec les « actionnaires »	N/A <sup>(2)</sup>
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 »	Non encore appliquée <sup>3</sup>
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté
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

<sup>(1)</sup> À ce jour, aucun process 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).

<sup>(2)</sup> 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.

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 ;

<sup>3</sup> La Société ne se conforme pas, à ce jour, à la recommandation de l'AMF relative à la préparation de la succession des dirigeants.

Aucun plan formalisé de succession n'a encore été arrêté.

Toutefois, le Conseil d'administration veille à l'identification et au développement des talents susceptibles d'assurer la continuité du management.

Une réflexion est en cours afin de formaliser un plan de succession structuré.

- 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, reclassées 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 2025.

## **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. La présidence du comité d'audit est assurée par le président du Conseil d'Administration.

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 Édouard de CHALAIN,
- Madame Ilana BAUDRY, 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 26 avril 2026 avant la réunion du Conseil d'administration du même jour.

Au cours de cette réunion qui s'est tenue [en présence] de POULIN & Associés 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 2025,

- 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. ASSEMBLEES GENERALES (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 référé 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 précédant 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-proprétaire 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. À 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-proprétaire 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. ÉLÉMENTS 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**

**ARTEA**

Société Anonyme

55, avenue Marceau 75016 Paris

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

**Poulin Retout & Associés**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 160, rue Montmartre 75002 Paris

R.C.S PARIS 454 008 996

**Yuma Audit**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 5, rue Catulle Mendès 75017 Paris

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ARTEA

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ARTEA,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARTEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans le paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n° 2022-06 décrit dans l'annexe des comptes annuels.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

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

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

### **Risque de liquidité et continuité d'exploitation**

#### *Risque identifié*

Le montant des dettes financières brutes de la société s'élève à 43 661 milliers d'euros et la trésorerie disponible à 253 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Nous avons considéré l'appréciation du risque de liquidité et l'application du principe de continuité d'exploitation par la direction comme un point clé de l'audit. Cette appréciation requiert de la part de la direction l'exercice de jugements et l'utilisation d'estimations dans l'élaboration des prévisions de trésorerie utilisées pour déterminer les besoins de liquidité de la société afin de faire face à ses échéances estimées sur les douze prochains mois.

#### *Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Pour répondre au risque lié à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté en :

- l'examen de la documentation relative à la prorogation de la date d'échéance des emprunts obligataires ;
- la prise de connaissance des prévisions de trésorerie établies par la direction et de la documentation sous-jacente ;
- l'appréciation du caractère raisonnable des principales hypothèses retenues.

Sur ces bases, nous avons apprécié la correcte application du principe de continuité d'exploitation et nous avons vérifié le caractère approprié des informations relatives à la continuité d'exploitation tel que décrit dans le paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes.

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

#### *Risque identifié*

Les titres de participation et les créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 165 517 milliers d'euros, représentent 91 % du total bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou d'apport et dépréciés, le cas échéant, sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Comme indiqué dans les « Règles et méthodes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisations financières », la valeur d'utilité est estimée par la direction au cas par cas sur la base des valeurs d'expertise des immeubles détenus par les filiales telles que déterminées par un expert immobilier indépendant, ou sur la base des perspectives de résultats futurs pour les filiales opérant sur un autre secteur d'activité, tel que le secteur de la promotion immobilière ou par référence aux capitaux propres de la filiale.

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

#### *Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

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

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales et examiner les éventuels ajustements opérés ;

- apprécier les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts indépendants, corroborer les hypothèses sous-tendant ces valorisations et rationaliser les variations de valeurs constatées ;
- apprécier les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des marges des projets de promotion immobilière et des activités de services ;
- analyser les taux d'actualisation retenus ;
- examiner l'impact de la prise en compte d'hypothèses moins favorables dans la détermination des perspectives de résultats futurs pour s'assurer de l'absence de provision à constater même en cas d'hypothèses dégradées.

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

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

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur,

nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

### ***Autres informations***

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

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

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

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

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ARTEA par votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et du 25 juin 2025 pour Poulin Retout & Associés.

Au 31 décembre 2025, Yuma Audit était dans la douzième année de sa mission sans interruption et Poulin Retout & Associés dans la première année.

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

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

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

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### *Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

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

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

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

Paris, le 29 mai 2026

Les commissaires aux comptes

**Yuma Audit**

**Poulin Retout & Associés**

Laurent Halfon

Hubert Poulin

**ARTEA**

Société Anonyme 55, avenue Marceau 75016 Paris

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2025

**Poulin Retout & Associés**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 160, rue Montmartre 75002 Paris

R.C.S PARIS 454 008 996

**Yuma Audit**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 5, rue Catulle Mendès 75 017 Paris

R.C.S. PARIS 798 824 074

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

ARTEA

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Artea,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Artea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

## ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés.

## **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

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

## **Risque de liquidité et continuité d'exploitation**

### ***Risque identifié***

Le montant des dettes financières courantes de la société s'élève à 86,2 millions d'euros et la trésorerie disponible à 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Nous avons considéré l'appréciation du risque de liquidité et l'application du principe de continuité d'exploitation par la direction comme un point clé de l'audit. Cette appréciation requiert de la part de la direction l'exercice de jugements et l'utilisation d'estimations dans l'élaboration des prévisions de trésorerie utilisées pour déterminer les besoins de liquidité de la société afin de faire face à ses échéances estimées sur les douze prochains mois.

### ***Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié***

Pour répondre au risque lié à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté en :

- l'examen de la documentation relative à la prorogation de la date d'échéance des emprunts obligataires ;
- la prise de connaissance des prévisions de trésorerie établies par la direction et de la documentation sous-jacente ;
- l'appréciation du caractère raisonnable des principales hypothèses retenues.

Sur ces bases, nous avons apprécié la correcte application du principe de continuité d'exploitation et nous avons vérifié le caractère approprié des informations relatives

à la continuité d'exploitation tel que décrit dans la note " Continuité d'exploitation" de l'annexe des comptes.

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

### ***Risque identifié***

Le portefeuille d'actifs immobiliers du groupe est constitué d'immeubles de placement, qui figurent au bilan consolidé pour un montant total de 62,9 millions d'euros, représentant 21% du total bilan au 31 décembre 2025, et qui sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

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

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

Le paragraphe 11 « Immeubles de placement » de la note 4 « Principes et méthodes de consolidation » et la note 15 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement et la norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur.

### *Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

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

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- analyser par sondages la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en appréciant par sondage, la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- effectuer une revue d'une sélection d'évaluations immobilières pour s'assurer de la cohérence de la méthode de valorisation appliquée ainsi que des hypothèses utilisées au regard des pratiques sectorielles et des données observables ;
- comparer les valeurs des immeubles au 31 décembre 2025 avec celles estimées à la clôture précédente et apprécier la cohérence des variations ainsi observées

avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local sur un échantillon de biens ;

- examiner le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.
- 

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

#### ***Risque identifié***

Comme indiqué dans le paragraphe 17 « Chiffre d'affaires » de la note 4 « Principes et méthodes de consolidation » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

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

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

#### ***Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié***

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

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

suivis budgétaires établis par les responsables de projets, et enfin, tester par sondage la réalité des coûts engagés sur les projets par remontée aux factures justificatives pour les dépenses sélectionnées.

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

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### ***Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1- 2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

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

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

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Artea par votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et du 25 juin 2025 pour Poulin Retout & Associés.

Au 31 décembre 2025, Yuma Audit était dans la douzième année de sa mission sans interruption et Poulin Retout & Associés dans la première année.

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

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

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

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### *Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative

provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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

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

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

de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris, le 29 mai 2026

Les commissaires aux comptes

**Yuma Audit**

**Poulin Retout & Associés**

Laurent Halfon

Hubert Poulin

## **DÉCLARATION DE RESPONSABILITÉ DES DIRIGEANTS**

(Article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Je, soussigné, Philippe Baudry, agissant en qualité de Président, atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

J'atteste également que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution 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.

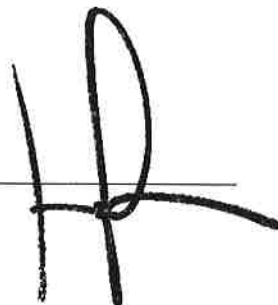
Les informations relatives aux principaux risques et incertitudes sont détaillées dans la section 4.3 du présent rapport financier annuel.

Fait à Rueil, le 28 mai 2026

**Philippe Baudry**

**Président**

Signature :

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' and 'B' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle of the letters.