

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^{er} 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

Les dettes financières courantes du groupe s'élèvent 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



Hubert Poulin

Hubert Poulin (May 29, 2026 15:51:21 GMT+2)

Laurent Halfon

Hubert Poulin

COMPTES CONSOLIDES

GROUPE ARTEA

31 décembre 2025

Sommaire

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL.....	3
ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE	4
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	7
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	8
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.....	42
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
Revenus des activités de ventes	6	50 247	91 675
Revenus locatifs bruts		10 075	11 186
Charges locatives refacturées		(2 128)	(2 849)
Revenus locatifs nets	6	7 947	8 337
Chiffre d'affaires	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)
Résultat opérationnel courant		(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
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées		(27 027)	(763)
Coût de l'endettement financier net	11	(6 505)	(6 494)
Variation de juste valeur des CAP		(1 144)	(385)
Autres produits et charges financiers	12	2 299	2 199
Résultat avant impôts		(32 377)	(5 445)
Impôts sur les résultats	13	2 220	2 227
Résultat net des activités maintenues		(30 157)	(3 218)
Résultat net des activités non poursuivies		13 183	(2 620)
Résultat net de la période		(16 975)	(5 838)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		(16 704)	(5 488)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(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)
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>	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net des activités maintenues	(30 157)	(3 218)
Résultat net des activités non poursuivies	13 183	(2 620)
Résultat net de la période	(16 975)	(5 838)
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat net global	(16 975)	(5 838)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(16 704)	(5 488)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(271)	(349)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (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
Total actifs non courants		206 559	222 639
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
Total actifs courants		78 686	71 923
Actifs liés à des activités en cours de cession		8 001	99 175
Total actifs		293 246	393 738
CAPITAUX PROPRES		31/12/2025	31/12/2024
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)
Capitaux propres part du groupe		62 640	79 281
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(496)	312
Capitaux propres		62 144	79 593
PASSIFS			
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
Total passifs non courants		56 333	115 794
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
Total passifs courants		167 769	118 583
Passifs liés à des activités en cours de cession		7 000	79 767
Total passifs		231 102	314 144
Total passifs et capitaux propres		293 246	393 738

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
Résultat net total consolidé		(16 975)	(5 838)
<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)
Marge brute d'autofinancement		(2 868)	12 325
<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)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		(18 632)	21 734
<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)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		34 719	(4 962)
<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)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(13 287)	(17 667)
<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>
Variation de la trésorerie (A+B+C)		2 802	(1 829)
Trésorerie actif		3 221	4 588
Concours bancaires		(7 200)	(6 738)
Trésorerie nette d'ouverture (a)		(3 979)	(2 150)
Trésorerie actif		4 587	3 221
Concours bancaires		(5 764)	(7 200)
Trésorerie nette de clôture (b)		(1 177)	(3 979)
Variation de la trésorerie (b-a)		2 802	(1 829)

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 Prélude 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
Situation nette au 31 décembre 2023	42 236	9 985	59 374	(27 383)	84 213	584	84 795
Affectation du résultat	-	-	(27 383)	27 383	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(5 488)	(5 488)	(349)	(5 838)
Plan d'actions gratuites	255	-	273	-	528	-	528
Variations des titres en autocontrôle	-	-	22	-	22	-	22
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	78	78
Autres variations	-	-	5	-	5	-	5
Situation nette au 31 décembre 2024	42 491	9 985	32 292	(5 488)	79 281	312	79 593
Affectation du résultat	-	-	(5 488)	5 488	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(16 704)	(16 704)	(271)	(16 975)
Plan d'actions gratuites	-	-	64	-	64	-	64
Variations des titres en autocontrôle	-	-	1	-	1	-	1
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(536)	(536)
Situation nette au 31 décembre 2025	42 491	9 985	26 867	(16 704)	62 640	(496)	62 144

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	31/12/2025			31/12/2024		
		% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
ARTEA	HOLDING	Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING	100	100	IG	100	100	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
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
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 3	FONCIER	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 FUYEAU	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
HOLDING DREAM ENERGY (Mère Sous-palier)	ENERGIE	60	60	MEE	100	100	IG
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
DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-palier)	ENERGIE	60	60	MEE	51	51	MEE
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^{er} janvier 2025.

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} 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^{er} février 2022 dont la fin de période d'attribution sera effective le 1^{er} février 2026. Ce mécanisme de rémunération complémentaire qui vise à motiver et à fidéliser certains salariés entraîne la comptabilisation d'une charge de 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 :

Éléments	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>	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	(16 975)	(5 838)
Résultat net des activités non poursuivies	13 183	(2 620)
Résultat net des activités maintenues	(30 157)	(3 218)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(16 704)	(5 488)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(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)
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 :

ACTIFS (En milliers d'euros)	ENERGIE	FONCIER	PROMOTION	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2025
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
Total actifs non courants	11 144	71 765	33 794	43 221	46 636	206 559
Actifs liés à des activités en cours de cession	-	-	8 001	-	-	8 001
PASSIFS						
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
Total passifs non courants	-	20 180	(2 192)	23 448	14 896	56 333
Passifs liés à des activités en cours de cession	-	-	7 000	-	-	7 000

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

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

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
Total actifs non courants	231 870	235 393	Total actifs non courants	53 190
<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>
Total actifs courants	13 568	10 116	Total actifs courants	25 131
Total actifs	245 440	245 508	Total actifs	78 321
Capitaux Propres	39 708	36 958	Capitaux Propres	19 295
Total passifs non courants	189 282	180 287	Total passifs non courants	44 453
<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>
Total passifs courants	16 450	18 264	Total passifs courants	14 573
<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>
Total passifs	245 440	245 508	Total passifs	78 321

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
Chiffres d'affaires	15 092	12 839	Chiffres d'affaires	9 931
Résultat opérationnel	9 282	7 965	Résultat opérationnel	(9 383)
Résultat net de la période	2 750	1 646	Résultat net de la période	(17 972)

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

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

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)
Total Autres achats et charges externes	(12 441)	(8 996)

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)
Total charges de personnel	(6 795)	(9 560)

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)
Total Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(5 978)	(4 404)

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
Total autres produits et charges opérationnels courants	2 149	(1 550)
Perte de valeur sur écarts d'acquisition	(5 950)	-
Résultat de cession sur titres consolidés	(2 451)	-
Total autres produits et charges opérationnels non courants	(8 401)	-

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)
Coût de l'endettement brut	(6 505)	(6 494)
Coût de l'endettement net	(6 505)	(6 494)

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
Autres produits financiers (a)	2 678	2 360
Revenus des créances	2 654	2 344
Autres produits financiers	24	15
Autres charges financières (b)	(379)	(161)
Autres charges financières	(379)	(161)
Autres produits et charges financiers (a+b)	2 299	2 199

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
Total impôts sur les résultats	2 220	2 227

- 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)
Total des impôts différés nets	(4 022)	(5 540)

- 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
Impôts différés nets à l'ouverture	5 540	8 708
Produit / charge de l'exercice	2 225	2 099
Variations de périmètre	(707)	-
Reclassement IFRS 5	-	1 070
Impôts différés nets à la clôture	4 022	5 540

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

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

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
Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
Ecart d'acquisition affecté à l'activité SERVICES IMMOBILIERS	5 950	5 950
Perte de valeur	(5 950)	-
Ecart d'acquisition (net)	12 532	18 482

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
Total	68 570	27	(1 168)	(4 508)	62 920

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.

Bureaux	Loyer en € / m ²	Taux de capitalisation
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) :

Analyse fluctuation	-50 points de base	- 25 points de base	Valorisation expert	+ 25 points de base	+ 50 points de base
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
Total Autres immeubles hors droits d'utilisation	851	8 001	9 351	14 058	32 261	31 250
Droits d'utilisation - Bien Immobiliers	-	-	13 101	-	13 101	15 259
Actifs destinés à être cédés	-	(8 001)	-	-	(8 001)	-
Total Autres immeubles	851	-	22 452	14 058	37 360	46 510

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

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
Total Autres immobilisations (brut)	11 539	290	(285)	(1)	11 541
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)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(4 168)	(1 572)	170	-	(5 569)
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
Total Autres immobilisations (net)	7 368	(1 279)	(111)	(1)	5 972

Note 18. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

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

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
En-cours de production	28 298	26 976
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
Total en-cours lié à des immeubles	28 298	26 976
Stocks marchandises	94	101
Stocks matières premières & fournitures	126	131
Total stock	28 518	27 208

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)
Créances clients (net)	24 082	22 801

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)
Total	24 082	-	24 082

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
Total Actifs	68 702	3 902	1 495	74 099
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
Total Passifs	91 756	(11 843)	2 151	82 064
Besoin en Fonds de Roulement	23 055	(15 744)	655	7 966

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
Actifs sur contrats	181	514
Passifs sur contrats	9 149	19 678

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 (1)	15 559	12 740
Autres créances liées à l'exploitation (2)	5 647	5 094
Charges constatées d'avance	111	345
Total autres actifs courants	21 317	18 179

(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

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

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
Emprunt obligataire	36 438	8 770	(323)	-	-	44 885	35 632	9 253
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 770	25 025	(37 726)	(7 000)	14 099	63 168	37 303	25 865
Dette locative	17 027	-	(2 476)	-	-	14 551	4 649	9 901
Total emprunts auprès des établissements de crédit	85 797	25 025	(40 202)	(7 000)	14 099	77 719	41 952	35 767
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	-
Total autres dettes financières	10 924	339	(919)	-	39	10 383	8 628	1 757
Total dettes financières	133 158	34 134	(41 444)	(7 000)	14 138	132 986	86 211	46 775

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			
Emprunt ARTEA MONTBLANC	27/10/2023	1 200	1 200	Euros	31/10/2027	In fine	Fixe 9%
Emprunt ARTEA VATEL	26/01/2024	2 500	2 500	Euros	26/01/2029	linéaire	Fixe 8%
<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			
Sous-total Emprunts obligataires ARTEA		38 949	36 544				
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			
Sous-total Emprunts obligataires ARTEPROM		4 497	4 341				
Emprunt FESV	29/01/2025	4 000	4 000	Euros	29/01/2026	In fine	Fixe 12%
<i>Frais d'émission emprunt</i>			-				
Sous-total Emprunts obligataires FESV		4 000	4 000				
Total Emprunts obligataires		43 446	44 885	Euros			

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	10 642	7 363	283	7 079	12/04/2039
Emprunt LE VESINET PARC	31/12/2025	7 000	7 000	7 000	-	7 000	31/12/2027
Emprunt ARTEA GRAND EST	24/10/2025	6 000	6 000	6 000	-	6 000	24/10/2026
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	28/02/2023	6 337	1 384	5 955	720	5 235	05/03/2035
Total des souscriptions		29 979	25 025	26 318	1 004	25 314	

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	63 168
Intérêts	2 556	1 872	1 926	1 930	1 723	1 496	1 293	961	1 942	15 699
Total Groupe (Principal + intérêts)	22 059	5 837	6 059	6 196	5 916	12 809	9 191	3 526	7 273	78 867

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	CAAles	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	-	-
Total des emprunts bancaires des activités maintenues				63 168		
LE VESINET PARC	Le Vesinet	NATIXIS	31/12/2027	7 000	OUI	OUI
Total des emprunts bancaires destinés à être cédés				7 000		

(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
Total des emprunts ne respectant pas les ratios					23 938		

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
Emprunt obligataire	36 438	8 770	(323)	-	-	44 885	4 838	40 047
Emprunts auprès des établissements de crédit	68 770	25 025	(37 726)	(7 000)	14 099	63 168	33 556	29 612
Dettes locative	17 027	-	(2 476)	-	-	14 551	4 649	9 901
Total emprunts auprès des établissements de crédit	85 797	25 025	(40 202)	(7 000)	14 099	77 719	38 205	39 514
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	-
Total autres dettes financières	10 924	339	(919)	-	39	10 383	8 628	1 757
Total dettes financières (avec prise en compte de waiver)	133 158	34 134	(41 444)	(7 000)	14 138	132 986	51 670	81 316

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
Total provisions	1 114	1 518	2 506	-	2 506

Les autres provisions sont constituées essentiellement d'une provision pour perte à terminaison sur l'immeuble Usine Élévatoire. En effet, une provision pour perte à terminaison a été comptabilisée au titre du contrat de CPI relatif au projet Usine Élévatoire, 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
Total autres passifs courants	19 701	18 168

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	Sûreté ou garantie principale	Sûreté 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 000rang 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 Arterparc 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 Arterparc 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	TRAVAUX D'ITE LOT 5	ISOCEL 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	ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS : *75 464,26 € 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 CFC/CFE	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 CEUVRES FLOCCAGE 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 VENTILATION 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 & FUYEAU	207 092	DIFFERENTS TRAVAUX	INDIGO MEDETERRANEE	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 CLJM	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
FUYEAU 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 31/10/2026	SOCIETE DES ETABLISSEMENTS NOEL SERIES	20/10/2025	120 183
ARTEPROM	2 964 893	LOT CVC et Plomberie	EIFFAGE 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
Audit						
<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						
TOTAL	97	-	91	73	14	182

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	-
Total Actifs	1 848	141	103	1 604	-
Dépôts et garantie	260	20	120	-	120
Dettes fournisseurs	8 877	-	1 133	6 611	1 133
Total Passifs	9 137	20	1 253	6 611	1 253
Chiffres d'affaires	2 314	133	712	843	626
Charges externes	(8 714)	(2 600)	(519)	(4 370)	(1 225)
Total Résultats	(6 400)	(2 467)	193	(3 527)	(599)

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.