

**ARTEA**

Société Anonyme

55, avenue Marceau 75016 Paris

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

**Poulin Retout & Associés**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 160, rue Montmartre 75002 Paris

R.C.S PARIS 454 008 996

**Yuma Audit**

Société de commissariat aux comptes

Siège social : 5, rue Catulle Mendès 75017 Paris

R.C.S. PARIS 798 824 074

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ARTEA

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ARTEA,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARTEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

## **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans le paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n° 2022-06 décrit dans l'annexe des comptes annuels.

## **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Risque de liquidité et continuité d'exploitation**

### *Risque identifié*

Les dettes financières brutes de la société s'élèvent à 43 661 milliers d'euros et la trésorerie disponible à 253 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Nous avons considéré l'appréciation du risque de liquidité et l'application du principe de continuité d'exploitation par la direction comme un point clé de l'audit. Cette appréciation requiert de la part de la direction l'exercice de jugements et l'utilisation d'estimations dans l'élaboration des prévisions de trésorerie utilisées pour déterminer les besoins de liquidité de la société afin de faire face à ses échéances estimées sur les douze prochains mois.

### *Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Pour répondre au risque lié à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté en :

- l'examen de la documentation relative à la prorogation de la date d'échéance des emprunts obligataires ;
- la prise de connaissance des prévisions de trésorerie établies par la direction et de la documentation sous-jacente ;
- l'appréciation du caractère raisonnable des principales hypothèses retenues.

Sur ces bases, nous avons apprécié la correcte application du principe de continuité d'exploitation et nous avons vérifié le caractère approprié des informations relatives à la continuité d'exploitation tel que décrit dans le paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes.

### **Evaluation des titres de participation et des créances rattachées**

#### *Risque identifié*

Les titres de participation et les créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 165 517 milliers d'euros, représentent 91 % du total bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou d'apport et dépréciés, le cas échéant, sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Comme indiqué dans les « Règles et méthodes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisations financières », la valeur d'utilité est estimée par la direction au cas par cas sur la base des valeurs d'expertise des immeubles détenus par les filiales telles que déterminées par un expert immobilier indépendant, ou sur la base des perspectives de résultats futurs pour les filiales opérant sur un autre secteur d'activité, tel que le secteur de la promotion immobilière ou par référence aux capitaux propres de la filiale.

Ainsi, compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations des données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point clé de l'audit.

#### *Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Nous avons pris connaissance des procédures mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales et examiner les éventuels ajustements opérés ;

- apprécier les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts indépendants, corroborer les hypothèses sous-tendant ces valorisations et rationaliser les variations de valeurs constatées ;
- apprécier les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des marges des projets de promotion immobilière et des activités de services ;
- analyser les taux d'actualisation retenus ;
- examiner l'impact de la prise en compte d'hypothèses moins favorables dans la détermination des perspectives de résultats futurs pour s'assurer de l'absence de provision à constater même en cas d'hypothèses dégradées.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également :

- à apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur,

nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### ***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ARTEA par votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et du 25 juin 2025 pour Poulin Retout & Associés.

Au 31 décembre 2025, Yuma Audit était dans la douzième année de sa mission sans interruption et Poulin Retout & Associés dans la première année.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## **Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce**

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris, le 29 mai 2026

Les commissaires aux comptes

**Yuma Audit**



Laurent Halfon

**Poulin Retout & Associés**

*Hubert Poulin*  
Hubert Poulin (May 29, 2026 15:52:02 GMT+2)

Hubert Poulin

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

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

## Bilan

Présenté en Euros

Présenté en Euros

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

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

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

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

## Compte de résultat

Présenté en Euros

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

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

## PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2025 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31/12/2024 avait une durée de 12 mois.

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

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

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

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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

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

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

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

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

- Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur recouvrable estimée à la clôture est inférieure à la valeur nominale.
- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.
- Les actions propres sont enregistrées en valeurs mobilières de placement dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites. En l'absence d'affectation explicite ou d'objectif, elles sont enregistrées en immobilisations financières.

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

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

- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables à taux variable assortis d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan. Les frais d'émission des emprunts bancaires sont portés en charge à répartir via un transfert de charge, puis sont étalés sur la durée des financements.

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

### **Changements de méthodes comptables**

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

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

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

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

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

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

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

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

## AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES

#### Comptes consolidés du Groupe :

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

#### Intégration fiscale :

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

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

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

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

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

#### Participation HOLDING DREAM ENERGY

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

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

### CONTINUTE D'EXPLOITATION

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

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

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

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

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

Elle est principalement composée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

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

#### Etat des immobilisations

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

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

Les immobilisations financières comprennent les actions propres suivantes :

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

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

**Etat des amortissements**

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

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

**Etat des provisions**

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

**Stocks et en-cours = 47 000 €**

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

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

**Etat des créances = 104 514 314 €**

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

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

**Provisions pour dépréciation = 19 317 €**

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

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

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

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

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

**Charges à répartir = 509 912 €**

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

- Emprunt ARTEA émis le 16/03/2021 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 9/12/2022 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 27/01/2024 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 06/02/2024 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 08/08/2025 :

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 42 491 092 €

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

Capitaux propres = 50 996 427 €

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

Provisions = 663 006 €

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

Les provisions pour risques sont liées à des litiges fournisseurs.

Etat des dettes = 130 135 165 €

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

La société ARTEA a procédé :

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

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

- Taux d'intérêt : 5% l'an

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Honoraires des Commissaires Aux Comptes

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

#### Indemnités de fin de carrière

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

#### Parties liées

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

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

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

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

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

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

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

**AGA****Caractéristiques des plans**

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

**Situation du plan n°2**

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

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

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

### Observations complémentaires

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

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