



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024**

**1<sup>er</sup> janvier 2024 – 30 juin 2024**



# SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION  
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2024



# **RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

## 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

### Emission d'un emprunt obligataire de 1.5 et 2.5 millions d'euros chez ARTEA.

En date du 26 janvier 2024, la société ARTEA a procédé à l'émission de deux emprunts obligataires.

Un emprunt obligataire METHANOR de 1 500 K€ souscrit à hauteur de 1 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 30 juin 2024 est de 1 397 milliers d'euros.

Un emprunt obligataire VATEL de 2 500 K€ souscrit à hauteur de 2 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 30 juin 2024 est de 2 363 milliers d'euros.

### Emission d'un emprunt obligataire de 4.5 millions d'euros chez ARTEPROM.

En date du 24 janvier 2024, la société HOLDING DREAM ENERGY a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire le HAILLAN de 4 497 K€ souscrit à hauteur de 1 799 K€ en janvier avec un taux d'intérêt annuel de 10% et une seconde souscription de 2 698 K€ en avril avec un taux d'intérêt annuel de 11%. Les obligations seront remboursées au pair le 24 janvier 2026.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

<i>Données consolidées, IFRS (en milliers d'euros)</i>	S1 2023	S1 2024	Δ
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>47 575</b>	<b>58 333</b>	<b>23%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(30 655)	(42 470)	39%
Autres achats et charges externes	(6 557)	(7 359)	12%
Charges de personnel	(5 298)	(6 366)	20%
Impôts, taxes et versements assimilés	(488)	(1 063)	118%
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(796)	69%
Variation de la juste valeur des immeubles	(1 126)	0	ns
Dotations aux amortissements et provisions	(3 638)	(4 164)	14%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(659)</b>	<b>(3 885)</b>	<b>490%</b>
Coût de l'endettement financier net	(3 578)	(4 583)	28%
Variation de juste valeur des CAP	275	235	ns
Autres produits et charges financiers	565	1 025	81%
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	582	1 041	ns
Impôts sur les résultats	1 076	1 958	ns
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>(1 671)</b>	<b>(3 925)</b>	<b>135%</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>(33)</b>	<b>(3 059)</b>	<b>ns</b>

### CROISSANCE DE +23% DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 58,3 M€, en hausse de +23% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Le semestre s'est caractérisé par une croissance de l'ensemble des activités du groupe et par une poursuite de la diversification avec une contribution de l'activité Promotion qui ne représente plus que 73% du chiffre d'affaires total au bénéfice des activités d'Energies renouvelables et de Services. L'évolution du chiffre d'affaires se décompose comme suit :

- **Une hausse de +23% des revenus issus de Dream Energy**, filiale d'ARTEA en charge des activités énergies renouvelables à 6,9 M€, caractérisée notamment par l'intégration d'une nouvelle source de revenus lié à la cession de stations de recharge rapides au nouveau partenariat mis en place au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2024 avec la Banque des Territoires.
- **Une progression des revenus issus des activités récurrentes immobilières** de +10% à 8,6 M€, sous l'effet conjugué
  - d'une croissance des revenus Fonciers de +6% bénéficiant de la bonne dynamique de commercialisation. Sur l'ensemble du patrimoine (Artea & Immobilière Durable), le taux d'occupation est toujours optimisé à 98% ;
  - et des revenus Services de +13%. Cette croissance s'explique par la montée en puissance de l'hôtellerie Lifestyle exploitées sous la marque Storia : bon 1er semestre de l'hôtel situé à Ramatuelle et effet année pleine du château d'Artigny qui avait été acquis au 1er trimestre 2023.
- **Une croissance des revenus issus de l'activité Promotion** de +26% à 42,7 M€, malgré une contraction des marges liée à l'augmentation des coûts de construction et à la hausse des taux de rendement des immeubles déjà constaté en 2023.

## DES RESULTATS SEMESTRIELS 2024 PENALISES PAR LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

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

Après prise en compte des dotations aux amortissements et aux provisions, en hausse sur la période du fait de la croissance de activités bornes et Hospitality, le résultat opérationnel s'élève à (3,9) M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre (0,7) M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Cette baisse s'explique par deux facteurs principaux :

- Une hausse des charges opérationnelles liées aux activités de vente reflétant la cession des derniers programmes ayant des marges faibles du fait des coûts de construction élevés pour ces opérations ayant été initiées lors de la montée du prix des matières premières suite au début de la guerre en Ukraine (Fuveau B, Sequoia, Toulon) et de la hausse des taux de rendement entre le lancement de ces opérations et leur cession (vendues en dessous des valeurs estimées au moment du lancement des projets) ;
- Une augmentation des charges de personnel du fait du lancement de nouvelles activités.

Le résultat net part du groupe s'établit en perte de (3,9) M€ contre (1,7) M€ au S1 2023, s'expliquant également par un coût de l'endettement financier net en hausse de 28% à 4,6 M€ sous l'effet conjugué des acquisitions réalisées en 2023, du taux plus élevé des nouvelles obligations, et de la hausse des taux impactant la partie non couverte des dettes bancaires, compensé par :

- Une quote-part de résultat dans les entreprises associées qui augmente de 0,6 M€ au S1 2023 à 1,0 M€ au S1 2024 ;
- Un produit d'impôt en hausse intégrant l'activation de reports déficitaires pour un montant de 2 M€.

Au total, le cash-flow courant part du groupe s'élève à (3,1) M€ contre (33) K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

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

A fin juin 2024, les stocks de foncier s'élèvent à 37 M€, en baisse par rapport à fin décembre 2023 (45,2 M€), dont 16% (5,9 M€) sont constitué du siège occupé par les équipes du groupe, 17 % (6,4

M€) sont partiellement précommercialisés, 28% (10,4 M€) sont situés dans des Arterparc sur lesquels le groupe a livré de nombreuses opérations en cours de ces dernières années et 21% (7,7 M€) concernent l'activité énergie et seront donc utilisés dans le cadre du nouveau partenariat avec la Banque des Territoires.

### **UN PATRIMOINE IMMOBILIER SOUS GESTION STABLE A 407 M€**

A fin juin 2024, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé à 407 M€ dont :

- 148 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale dont 98 M€ d'actifs de placement, 7 M€ en construction et 43 M€ d'immeubles exploités par le groupe (siège social ou hôtellerie) ;
- 259 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

### **DREAM ENERGY : DOUBLEMENT DU PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 76 M€**

A fin juin 2024, le patrimoine énergie sous gestion atteint 76 M€, dont :

- 71 M€ liés aux 20 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 45 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 26 M€ ;
- 5 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,7 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 2,3 M€.

### **STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE**

Le coût de l'endettement financier en hausse de 28% à 4,6 M€.

Le ratio de LTV du groupe, intégrant les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, s'établit à 64,6 % au 30 juin 2024 en hausse de 2,4 points par rapport 31 décembre 2023. Des arbitrages d'actifs immobiliers et hydrauliques sont en cours de négociation et permettront de réduire ce ratio rapidement.

Au 30 juin 2024, l'endettement net s'établit à 261 M€ pour des capitaux propres de 80 M€, et la trésorerie s'élève à 7,5 M€ en hausse de 2,9 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

### **UN ANR DE 133 M€ SOIT 28 €/ACTION**

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 133 M€ soit 28 € par action, en baisse de 3% par rapport au 31 décembre 2023.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 114 M€ soit 24 € par action.

## **3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT**

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

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

- **L'innovation dans l'énergie** : ARTEA ambitionne de faire partie des entreprises les mieux notées et reconnues pour leurs actions en faveur du développement durable et en matière de déploiement de technologies avancées en termes d'intelligence énergétique. L'éthique environnementale est une composante majeure de la stratégie du Groupe.

- **L'investissement dans les centrales hydrauliques**, couplées aux centrales solaires, va perdurer afin de pouvoir profiter des rendements élevés constatés mais aussi pour pouvoir mettre en œuvre sa stratégie « Triple 0 » pour l'ensemble des futurs programmes :
  - CO2 = 0
  - Fossile = 0
  - Renouvelable = 100%

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

La puissance totale des centrales hydrauliques post rénovation s'élève à 13 919 kW. Des arbitrages de centrales hydrauliques, qui ont été intégralement rénovées par le groupe, sont actuellement à l'étude afin de permettre de dégager des fonds propres permettant de financer des programmes de rénovation complet sur des centrales en patrimoine ou de mener à terme des acquisitions qui sont actuellement à l'étude pour continuer à faire croître cette capacité de production

- **L'innovation dans les services** : l'objectif est de créer et d'entretenir une relation de confiance et de partenariat avec une clientèle "grand compte" fidélisée par une démarche systématique de développement d'immeubles confortables et d'exploitation économique. ARTEA entend amplifier ses efforts dans la conception et la mise en œuvre de services en anticipant les besoins des entreprises occupantes et de leurs collaborateurs.
  - ARTEA va développer au sein de ses parcs via sa marque Coloft des espaces de
    - Coworking après une première ouverture sur l'Arteparc de Lesquin en 2018 et une deuxième ouverture sur l'Arteparc de Biot en 2021, un nouvel espace doit ouvrir en 2023 sur l'Arteparc de Meylan fin 2023
    - Co living avec une première ouverture sur l'Arteparc de Lesquin début 2022
  - Fort de son savoir-faire, Artea développe via sa marque Storia un réseau d'hôtels dans des bâtiments historiques nécessitant un repositionnement.
    - L'hôtel de l'Escalet à Ramatuelle qui a été complètement rénové avant de rouvrir pour l'été 2022
    - Le Château d'Artigny, acheté début 2023 qui va bénéficier d'un complet repositionnement au cours des prochaines années
    - Des projets en cours comme le Mas Saint Florent à Arles, l'Hôtel des Postes à Luxembourg ou encore le couvent Sant'Orsola à Florence en Italie

Par ailleurs, une politique de rotation des actifs notamment avec des cessions d'actifs immobiliers et de production d'énergie depuis respectivement en 2015 et 2024. La politique de rotation des actifs est mise en place dans le cadre de l'optimisation du cash-flow du Groupe. Les décisions se prennent en fonction d'opportunités de marché et d'objectifs de rendement.

#### 4. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risque auxquels le Groupe pourrait être confronté sont détaillés au paragraphe 4.3 du Rapport Financier Annuel 2023. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2023 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

## 5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2024

### **Cessions de deux sociétés contenant trois barrages**

Fin juillet, la société Energie Hydro 2016 détenant les barrages Marvit et Moulin du Pont a été cédé. Un protocole d'accord pour la société SAEM détenant le barrage de Tancua a également été signé et devrait entraîner la cession de cette dernière au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

### **Signature d'une VEFA sur l'opération Wacken à Strasbourg**

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

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

J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre les parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 2 octobre 2024

**Philippe BAUDRY**  
**Directeur Général**

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

## **Artea**

Société Anonyme  
au capital de 42 236 092 €  
55, avenue Marceau  
75116 Paris

## **Grant Thornton Commissaire aux comptes**

29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **Yuma Audit Commissaire aux comptes**

5, rue Catulle Mendès  
75017 Paris

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

## Artea

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires de la société Artea,

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

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Artea, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

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

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

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

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

## 2 Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 2 octobre 2024

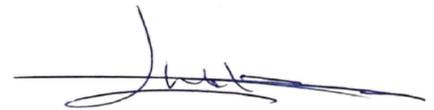
Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**

**Yuma Audit**



Laurent Bouby  
Associé



Laurent Halfon  
Associé

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023
<b>Revenus des activités de ventes</b>	6	<b>54 832</b>	<b>44 259</b>
Revenus locatifs bruts		4 491	4 350
Charges locatives refacturées		(990)	(1 034)
<b>Revenus locatifs nets</b>	6	<b>3 501</b>	<b>3 316</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	6	<b>58 333</b>	<b>47 575</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(42 470)	(30 655)
Autres achats et charges externes	7	(7 359)	(6 557)
Charges de personnel	8	(6 366)	(5 298)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 063)	(488)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(4 164)	(3 638)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	14	-	(1 126)
Autres produits et charges opérationnels courants	10	(797)	(474)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(3 885)</b>	<b>(659)</b>
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		1 041	582
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées</b>		<b>(2 844)</b>	<b>(77)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	11	<b>(4 583)</b>	<b>(3 578)</b>
Variation de juste valeur des CAP		235	275
Autres produits et charges financiers		1 025	565
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(6 166)</b>	<b>(2 815)</b>
Impôts sur les résultats	12	1 958	1 076
<b>Résultat net de la période</b>		<b>(4 208)</b>	<b>(1 738)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>(3 925)</b>	<b>(1 671)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(283)</b>	<b>(68)</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,83)	(0,34)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,83)	(0,34)

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(4 208)</b>	<b>(1 738)</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>(4 208)</b>	<b>(1 738)</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>(3 925)</b>	<b>(1 671)</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(283)</b>	<b>(68)</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

*(En milliers d'euros)*

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ecart d'acquisitions	13	22 624	23 471
Autres immobilisations incorporelles		5 190	5 309
Immeubles de placement à juste valeur	14	98 042	111 068
Autres immeubles	15	37 603	39 493
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	44 911	51 941
Autres immobilisations corporelles	16	8 493	6 893
Participations dans les entreprises associées	17	25 468	21 163
Autres actifs financiers	17	53 890	46 813
Autres actifs non courants	21	2 305	1 743
Impôts différés actifs		3 997	2 983
<b>Total actifs non courants</b>		<b>302 525</b>	<b>310 877</b>
Stocks	18	37 293	45 156
Clients	19	15 040	18 704
Actifs sur contrats	20	4 013	6 671
Autres actifs courants	21	25 124	28 802
Trésorerie et équivalent de trésorerie		7 529	4 588
<b>Total actifs courants</b>		<b>88 999</b>	<b>103 921</b>
Actifs liés à des activités en cours de cession*		6 622	1 521
<b>Total actifs</b>		<b>398 145</b>	<b>416 320</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capital		42 236	42 236
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		31 735	58 915
Résultat de la période		(3 925)	(27 383)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>80 031</b>	<b>83 754</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		379	584
<b>Capitaux propres</b>		<b>80 409</b>	<b>84 337</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	22	168 842	176 704
Provisions part non courante		1 584	1 879
Impôts différés passifs		10 663	11 692
Autres passifs non courants	23	1 327	546
<b>Total passifs non courants</b>		<b>182 417</b>	<b>190 821</b>
Dettes financières part courante	22	34 182	31 483
Dettes d'impôt sur les sociétés		213	875
Fournisseurs	19	60 415	61 831
Passifs sur contrats	20	17 763	22 691
Autres passifs courants	23	18 230	21 425
<b>Total passifs courants</b>		<b>130 803</b>	<b>138 306</b>
Passifs liés à des activités en cours de cession*		4 515	2 856
<b>Total passifs</b>		<b>317 735</b>	<b>331 983</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>398 145</b>	<b>416 320</b>

\*Les actifs et passifs des activités en cours de cession concernent les sociétés SAEM et ENERGIE HYDRO 2016 qui ont été cédées au deuxième semestre 2024.

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(4 208)</b>	<b>(1 738)</b>
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		(1 041)	(582)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		4 134	4 955
Impôts sur le résultat	12	-	174
Charges nettes d'impôts différés	12	(1 958)	(1 249)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	11	4 583	3 563
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		1 162	(1 228)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	-	(275)
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		(235)	3 942
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>2 436</b>	<b>7 560</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	19	12 644	(133)
Impôts payés		(679)	(189)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>14 401</b>	<b>7 238</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(71)	(1 331)
Décassements concernant les immeubles de placement	14	(178)	(8 228)
Décassements concernant les autres immeubles	15	(2 570)	(2 518)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(3 932)	(6 032)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		12 758	6 862
Variations des autres créances rattachées à des participations		(6 002)	456
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		(57)	(1 898)
Incidence des variations de périmètres *		(4 753)	(1 565)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(4 805)</b>	<b>(14 254)</b>
Variation nette d'actions propres		-	(133)
Emissions d'emprunts obligataire	22	8 497	5 000
Emissions d'emprunts	22	1 141	23 013
Remboursements d'emprunts	22	(13 730)	(20 720)
Intérêts versés		(5 097)	(3 601)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>(9 189)</b>	<b>3 559</b>
<i>Trésorerie destinée à être cédées</i>		<i>(80)</i>	<i>-</i>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>326</b>	<b>(3 457)</b>
Concours bancaires		(6 737)	(3 111)
Trésorerie actif		4 588	16 002
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>(2 149)</b>	<b>12 891</b>
Concours bancaires		(9 352)	(5 014)
Trésorerie actif		7 529	14 446
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>(1 823)</b>	<b>9 432</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>326</b>	<b>(3 457)</b>

\* Les incidences de variations de périmètres sont essentiellement composées de 1 236 K€ de trésorerie cédées et 3 202 K€ d'augmentations de capital.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Situation nette au 31 décembre 2022</b>	29 814	9 985	64 729	8 714	113 242	596	113 837
Affectation du résultat	-	-	8 714	(8 714)	-	-	-
Augmentation de capital	12 422	-	(12 422)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(1 671)	(1 671)	(68)	(1 739)
Distribution de dividendes	-	-	(1 491)	-	(1 491)	-	(1 491)
Plan d'actions gratuites	-	-	57	-	57	-	57
Variations des titres en autocontrôles	-	-	(133)	-	(133)	-	(133)
Autres variations	-	-	-	-	-	10	10
<b>Situation nette au 30 juin 2023</b>	42 236	9 985	59 453	(1 671)	110 003	539	110 541
<b>Variations du 30/06/2023 au 31/12/2023</b>	-	-	(538)	(25 712)	(26 249)	45	(26 204)
<b>Situation nette au 31 décembre 2023</b>	42 236	9 985	58 915	(27 383)	83 754	584	84 337
Affectation du résultat	-	-	(27 383)	27 383	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(3 925)	(3 925)	(283)	(4 208)
Plan d'actions gratuites	-	-	202	-	202	-	202
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	78	78
<b>Situation nette au 30 juin 2024</b>	42 236	9 985	31 735	(3 925)	80 031	379	80 409

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

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2024 ont une durée de 6 mois.

**Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période****Faits marquants :****1. Emission d'un emprunt obligataire de 1.5 et 2.5 millions d'euros chez ARTEA**

En date du 26 janvier 2024, la société ARTEA a procédé à l'émission de deux emprunts obligataires.

Un emprunt obligataire METHANOR de 1 500 K€ souscrit à hauteur de 1 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 30 juin 2024 est de 1 397 milliers d'euros.

Un emprunt obligataire VATEL de 2 500 K€ souscrit à hauteur de 2 500 K€ au 30 juin 2024. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées mensuellement jusqu'au 29 janvier 2029. L'encours au 30 juin 2024 est de 2 363 milliers d'euros.

**2. Emission d'un emprunt obligataire de 4.5 millions d'euros chez ARTEPROM**

En date du 24 janvier 2024, la société ARTEPROM a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire le HAILLAN de 4 497 K€ souscrit à hauteur de 1 799 K€ en janvier avec un taux d'intérêt annuel de 10% et une seconde souscription de 2 698 K€ en avril avec un taux d'intérêt annuel de 11%. Les obligations seront remboursées au pair le 24 janvier 2026.

**Variation de périmètre**

Le groupe a procédé à la création des sociétés STORIA CHANTACO et DREAM ENERGY ARDENT, intégrées en intégration globale.

En date du 8 avril 2024, le groupe ARTEA à travers sa filiale DREAM ENERGY a procédé à la création de la société DREAM ENERGY MOBILITE VERTE, fruit d'un partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui se partagent le contrôle à hauteur de 51% pour DREAM ENERGY et 49% pour la CDC. Ce nouveau palier est intégré dans les comptes du groupe ARTEA selon la méthode de la mise en équivalence. Dans le cadre de ce projet, les sociétés DREAM ENERGY 1 et DREAM ENERGY 3 ont été cédées à DREAM ENERGY MOBILITE VERTE et changent de méthode de consolidation.

**Note 3. Principes et méthodes appliquées**

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

**3. Référentiel IFRS**

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre du semestre clos le 30 juin 2024 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 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023.

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites dans les notes suivantes. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. Aucune expertise n'a été réalisée au 30 juin 2024.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement 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. La méthode d'évaluation est présentée en note 13 Ecart d'acquisitions.

**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.

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

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilière Durable conjointement avec la CDC qui en détient 40%. Chaque actionnaire est représenté également au sein d'un Comité d'investissement devant 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 DREAM ENERGY détient 51% des titres de DREAM ENERGY MOBILITE VERTE conjointement avec la CDC qui en détient 49%. 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, DREAM ENERGY MOBILITE VERTE et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2024 comme suit :

Numérotation	Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode *			% d'Intérêt % Contrôle Méthode *		
				30/06/2024			31/12/2023		
1	ARTEA	HOLDING		Mère	Mère		Mère	Mère	
2	ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
3	<b>IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)</b>	<b>FONCIER</b>		<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>MEE</b>
4	ID ARTEPARC 1	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
5	ID ARTEPARC 2	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
6	ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
7	USINE ELEVATOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
8	SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
9	SCI AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
10	SCI AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
11	SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
12	SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
13	SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
14	SCI AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
15	SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
16	SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
17	ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
18	SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
19	ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
20	SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
21	HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
22	HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
23	M EYREUIL EXTENSION	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
24	SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
25	SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
26	ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
27	SANTORSOLA SARL	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
28	ID ARTEPARC 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	NC
29	ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
30	SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
31	ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
32	SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
33	DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
34	ARTEPARC FUYEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
35	HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
36	ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
37	ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
38	ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
39	SVILUPO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
40	DECILBELDONNE SAS	PROMOTION		100	100	IG	100	100	NC
41	EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
42	STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
43	HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
44	ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
45	ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
46	PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
47	AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE
48	HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
49	STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
50	STORIA CHANTACO	SERVICES IMMOBILIERS	Création S1 2024	100	100	IG	-	-	NC

Numérotation	Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	30/06/2024			31/12/2023		
				% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
51	DREAM ENERGY MOBILITE VERTE (Mère Sous-pallier)	ENERGIE	Création S1 2024	51	51	MEE	-	-	NC
52	DREAM ENERGY 1	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	MEE	100	100	IG
53	DREAM ENERGY 3	ENERGIE	Changements de méthode	51	51	MEE	100	100	IG
54	<b>HOLDING DREAM ENERGY</b>	<b>ENERGIE</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>IG</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>IG</b>
55	SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
56	SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
57	SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
58	SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
59	ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
60	PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
61	CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
62	SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
63	SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
64	HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
65	SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
66	HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
67	HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
68	HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
69	ARTEA EV	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
70	MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE	Liquidation S12024	-	-	NC	51	51	IG
71	AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
72	EM J	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
73	SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
74	SHChavort	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
75	SH Aquabella	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
76	DREAM ENERGY ITALIA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
77	SPEES	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
78	DREAM ENERGY MOBILITY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
79	DREAM ENERGY PRODUCTION	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
80	DREAM ENERGY 2	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
81	DREAM ENERGY 4	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
82	DREAM ENERGY ARDENT	ENERGIE	Création S1 2024	50	50	MEE	-	-	NC

\* IG = intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

**Note 4. Information sectorielle**

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

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

➤ **Foncier :**

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

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

➤ **Promotion :**

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

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

➤ **Energie :**

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

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking
- Restauration
- Hôtellerie
- Honoraires

➤ **Holding :**

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

L'état de la situation financière par activité au 30 juin 2024 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2024
Ecart d'acquisitions	-	12 532	4 142	5 950	-	22 624
Autres immobilisations incorporelles	8	-	3 994	1 182	6	5 190
Immeubles de placement à juste valeur	82 312	15 731	-	-	-	98 042
Autres immeubles	2 014	6 714	-	28 875	-	37 603
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	184	-	44 730	0	-	44 911
Autres immobilisations corporelles	30	172	1 268	6 530	490	8 493
Participations dans les entreprises associées	24 668	-	500	299	-	25 468
Autres actifs financiers	9 893	612	3 514	834	39 037	53 890
Autres actifs non courants	-	-	2 305	-	-	2 305
Impôts différés actifs	406	942	605	298	1 745	3 997
<b>Total actifs non courants</b>	<b>119 517</b>	<b>36 703</b>	<b>61 060</b>	<b>43 970</b>	<b>41 279</b>	<b>302 525</b>

#### PASSIFS

Dettes financières part non courante	45 294	22 662	46 218	22 621	32 047	168 842
Provisions part non courante	33	1 215	240	4	94	1 584
Impôts différés passifs	8 609	(471)	2 215	-	311	10 663
Autres passifs non courants	-	-	1 327	-	-	1 327
<b>Total passifs non courants</b>	<b>53 936</b>	<b>23 405</b>	<b>49 999</b>	<b>22 625</b>	<b>32 452</b>	<b>182 417</b>

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2023 est présenté ci-dessous :

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2023
Ecart d'acquisitions	-	12 532	4 989	5 950	-	23 471
Autres immobilisations incorporelles	16	-	4 085	1 196	12	5 309
Immeubles de placement à juste valeur	95 359	15 709	-	-	-	111 068
Autres immeubles	2 014	5 913	-	31 567	-	39 493
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	276	-	51 668	(3)	-	51 941
Autres immobilisations corporelles	21	205	1 357	4 804	505	6 893
Participations dans les entreprises associées	20 950	-	-	213	-	21 163
Autres actifs financiers	9 722	(591)	1 853	888	34 940	46 813
Autres actifs non courants	-	-	1 743	-	-	1 743
Impôts différés actifs	381	1 367	702	209	324	2 983
<b>Total actifs non courants</b>	<b>128 739</b>	<b>35 136</b>	<b>66 398</b>	<b>44 825</b>	<b>35 782</b>	<b>310 877</b>

#### PASSIFS

Dettes financières part non courante	54 569	18 290	51 380	23 139	29 326	176 704
Provisions part non courante	131	1 411	240	4	94	1 879
Impôts différés passifs	8 952	(584)	2 574	-	749	11 692
Autres passifs non courants	-	-	546	-	-	546
<b>Total passifs non courants</b>	<b>63 652</b>	<b>19 117</b>	<b>54 740</b>	<b>23 143</b>	<b>30 169</b>	<b>190 821</b>

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2024
Chiffre d'affaires	3 450	43 028	6 937	4 816	101	58 333
Résultat opérationnel courant	1 437	926	(563)	(2 822)	(2 863)	(3 885)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	2 453	926	(623)	(2 736)	(2 863)	(2 844)
Résultat courant avant impôts	1 482	421	(1 714)	(3 086)	(3 270)	(6 166)
Résultat net de la période	1 724	(118)	(1 692)	(2 996)	(1 126)	(4 208)
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 724	(234)	(1 293)	(2 996)	(1 126)	(3 925)
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	-	116	(399)	-	-	(283)

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2023 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2023
Chiffre d'affaires	3 455	34 163	5 703	4 161	93	47 575
Résultat opérationnel courant	2 426	654	(210)	(1 224)	(2 305)	(659)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	2 955	654	(210)	(1 171)	(2 305)	(77)
Résultat courant avant impôt	2 358	600	(1 053)	(1 422)	(3 297)	(2 815)
Résultat net de la période	2 149	497	(1 088)	(1 306)	(1 991)	(1 738)
résultat net – part des propriétaires de la société mère	2 193	480	(1 047)	(1 306)	(1 991)	(1 671)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(44)	17	(41)	-	-	(68)

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

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.

Le bilan de cette sous-consolidation est présentée comme suit :

(En milliers d'euros)

<b>ACTIFS</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Autres immobilisations incorporelles	1	1
Immeubles de placement à juste valeur	207 319	187 500
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	15 072	12 140
Immeubles de placement en construction évalués au coût	-	6
Autres immobilisations corporelles	12	14
Autres actifs financiers	7 376	12 110
Impôts différés actifs	1 330	1 675
<b>Total actifs non courants</b>	<b>231 116</b>	<b>213 453</b>
Clients	3 995	2 644
Autres actifs courants	4 373	2 851
Trésorerie et équivalent de trésorerie	925	965
<b>Total actifs courants</b>	<b>9 293</b>	<b>6 460</b>
<b>Total actifs</b>	<b>240 409</b>	<b>219 912</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	42 334	37 932
Réserves	(7 022)	10 069
Résultat de la période	2 135	(17 091)
<b>Capitaux propres</b>	<b>37 447</b>	<b>30 909</b>
<b>PASSIFS</b>		
Dettes financières part non courante	125 490	120 792
Comptes courant avec les associés - part non courant	57 461	51 449
Impôts différés passifs	3 614	3 209
<b>Total passifs non courants</b>	<b>186 566</b>	<b>175 450</b>
Dettes financières part courante	11 594	8 061
Fournisseurs	2 757	4 028
Autres passifs courants	2 045	1 464
<b>Total passifs courants</b>	<b>16 396</b>	<b>13 553</b>
<b>Total passifs</b>	<b>202 962</b>	<b>189 002</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>240 409</b>	<b>219 912</b>

Le compte de résultat synthétique de cette sous-consolidation est présentée comme suit :

(En milliers d'euros)	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 187</b>	<b>6 004</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 664</b>	<b>3 162</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>2 885</b>	<b>1 373</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 135</b>	<b>1 233</b>

**Note 6. Chiffre d'affaires**

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

**♣ Loyers d'immeubles de placement**

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

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

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

**♣ Activité énergie**

Les revenus de l'activité « énergie » sont générés par la production de l'électricité des centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques.

Le groupe contractualise avec différents acheteurs (UPLÉ, EDF OA, DREAM ENERGY). La durée des contrats est variable (20 ans EDF OA, court terme pour UPLÉ, moyen terme pour DREAM ENERGY). Côté fournisseur, DREAM ENERGY fournit l'énergie pour les stations de recharge de véhicules électriques, détenues par elle-même, et aux filiales du groupe ARTEA pour l'alimentation des bâtiments, des hôtels etc, via des contrats de fourniture à court-moyen terme (12 à 24 mois).

**♣ Activités promotion**

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

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

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

**♣ Activités services immobiliers**

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

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
<b>Revenus promoteur</b>	<b>42 747</b>	<b>33 993</b>
<i>Vis-à-vis de tiers</i>	15 204	29 750
<i>Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE</i>	23 283	918
<i>Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg</i>	3 021	2 395
<i>Travaux supplémentaires et autres</i>	1 239	930
<b>Activité Energie</b>	<b>6 937</b>	<b>5 703</b>
<i>Dont vente d'énergie</i>	3 278	3 896
<i>Dont cessions de bornes</i>	2 428	-
<i>Dont travaux</i>	1 231	1 807
<b>Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)</b>	<b>5 148</b>	<b>4 563</b>
<b>Revenus des activités de ventes</b>	<b>54 832</b>	<b>44 259</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>4 491</b>	<b>4 350</b>
Charges locatives refacturées	(990)	(1 034)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3 501</b>	<b>3 316</b>
<b>Total Chiffres d'affaires</b>	<b>58 333</b>	<b>47 575</b>

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

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Honoraires, prestations extérieures (1)	(3 802)	(3 423)
Maintenance, entretien & assurances (2)	(1 348)	(477)
Autres achats et charges externes	(1 210)	(1 694)
Achats non stockés de matières et fournitures	(731)	(746)
Services bancaires	(146)	(127)
Frais postaux	(123)	(92)
<b>Total Autres achats et charges externes</b>	<b>(7 359)</b>	<b>(6 557)</b>

(1) Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

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

(2) Au premier semestre 2023, le groupe avait reçu 713 milliers d'euros de produit d'indemnités d'assurance.

#### Note 8. Charges de personnel

Les charges de personnel se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Rémunérations du personnel	(4 746)	(3 869)
Charges sociales	(1 664)	(1 353)
Autres charges de personnel	44	(76)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(6 366)</b>	<b>(5 298)</b>

Cette augmentation s'explique par la croissance du pôle de service immobilier avec l'effet « semestre plein » pour STORIA D'ARTIGNY ainsi que l'exploitation de STORIA CHANTACO et le renforcement des équipes de management de ce pôle.

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

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour (4 164) milliers d'euros au 30 juin 2024, contre (3 638) milliers d'euros au 30 juin 2023.

Cette augmentation s'explique par la croissance de l'activité de services immobilier pour 0,4 M€ et le lancement de l'activité de bornes de recharges pour 0,2 M€.

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

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

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Charges locatives	(1 202)	(651)
Résultat de cession des immobilisations	(308)	(55)
Autres produits	951	402
Autres charges	(238)	(171)
<b>Total autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(797)</b>	<b>(474)</b>

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

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

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Charge d'intérêts	(4 583)	(3 578)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(4 583)</b>	<b>(3 578)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(4 583)</b>	<b>(3 578)</b>

La hausse du coût de l'endettement financier s'explique par la hausse du coût des obligations pour 400 K€ avec l'augmentation du coût moyen : remboursement d'une obligation qui était à 5,25% et émission de plusieurs nouvelles obligations avec des taux entre 8% et 11% ainsi que l'effet « semestre plein » de l'intégration de nouveaux investissements : actifs Campus D et Meylan C, bornes de recharges.

Etant donné la couverture contre la variation des taux, l'impact de la hausse constaté au cours de ce premier semestre n'est pas significatif.

**Note 12. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2024 se décompose comme suit :

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Charges d'impôt exigible	-	(173)
Produits d'impôt différé	1 958	1 249
<b>Total impôts sur les résultats</b>	<b>1 958</b>	<b>1 076</b>

**Note 13. Ecarts d'acquisition**

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
<b>Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION</b>	<b>12 532</b>	<b>12 532</b>
Ecart d'acquisition SAEM (1)	-	848
Ecart d'acquisition SH CHAVORT & AQUABELLA	3 234	3 234
Ecart d'acquisition SPEES	907	907
<b>Ecart d'acquisition affecté à l'activité ENERGIE</b>	<b>4 141</b>	<b>4 989</b>
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
<b>Ecart d'acquisition affecté à l'activité SERVICES IMMOBILIERS</b>	<b>5 950</b>	<b>5 950</b>
Perte de valeur	-	-
<b>Ecart d'acquisition (net)</b>	<b>22 624</b>	<b>23 471</b>

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé au 30 juin 2024.

- (1) L'écart d'acquisition lié à l'acquisition de la société SAEM a été reclassé en actifs en cours de cession en application de la norme IFRS 5.

**Note 14. Immeubles de placement**

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	Valeurs brutes au 30/06/2024
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>111 068</b>	<b>178</b>	<b>(13 205)</b>	<b>2</b>	<b>98 042</b>
<b>Total</b>	<b>111 068</b>	<b>178</b>	<b>(13 205)</b>	<b>2</b>	<b>98 042</b>

Au cours du premier semestre 2024, les actifs CAMPUS A et D ont été cédés à l'IMMOBILIERE DURABLE.

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

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

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Cushman et Wakefield) qui a valorisé le patrimoine du Groupe au 31 décembre 2023 pour les actifs à laquelle a été rajouté les échéances de VEFA ayant été réglées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif. Au 30 juin 2024, aucune expertise n'a été réalisée, elles le seront au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

### Note 15. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles J.BAKER	-	6 553	-	-	6 553	6 648
Hôtel Ramatuelle	-	-	5 973	-	5 973	6 051
Hôtel Arles	-	-	-	3 161	3 161	3 160
Storia d'Artigny	-	-	2 628	375	3 003	2 608
Les écuries	-	1 547	-	-	1 547	1 555
Meylan E	749	-	-	-	749	2 494
Lille Pôle Service 2/3	64	-	-	-	64	143
Florence	-	-	-	798	798	-
<b>Droits d'utilisation - Bien Immobiliers</b>	-	-	<b>15 755</b>	-	<b>15 755</b>	<b>16 833</b>
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>813</b>	<b>8 100</b>	<b>24 356</b>	<b>4 334</b>	<b>37 603</b>	<b>39 493</b>

Les encours au 31/12/2023 concernant le MEYLAN E, ont été reclassés au premier semestre en installations techniques pour 2 605 K€.

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

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

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brute	Amortissements cumulés	30/06/2024	31/12/2023
LESQUIN PS2/PS3	3 940	(757)	3 183	3 348
LESQUIN PS4	3 173	(2 180)	993	1 169
MEYLAN E	4 260	(247)	4 013	4 247
BIOT A	5 272	(1 112)	4 160	4 380
LESQUIN LM	4 386	(1 276)	3 110	3 293
TERRASSE VALBONNE	596	(299)	297	397
<b>Total droits immobiliers</b>	<b>21 627</b>	<b>(5 871)</b>	<b>15 755</b>	<b>16 833</b>

**Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Sortie de périmètre	Actifs destinés à être cédés	Autres mouvements	30/06/2024
Centrale de production d'énergie	61 529	411	(93)	-	(7 021)	1 863	56 689
Bornes électriques	7 654	3 229	7	(4 769)	-	(342)	5 779
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>69 184</b>	<b>3 639</b>	<b>(85)</b>	<b>(4 769)</b>	<b>(7 021)</b>	<b>1 521</b>	<b>62 468</b>
Terrains	-	40	-	-	-	-	40
Installations techniques, matériels & outillage	6 428	96	(622)	(21)	-	3 416	9 297
Matériel de transport	1 611	13	(70)	-	-	52	1 606
Droit d'utilisation	339	-	-	-	-	-	339
Autres immobilisations corporelles	2 428	144	(17)	-	-	(831)	1 724
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>10 806</b>	<b>293</b>	<b>(709)</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>2 637</b>	<b>13 006</b>
Amortissements	31/12/2023	Dotations	Reprises	Sortie de périmètre	Actifs destinés à être cédés	Autres mouvements	30/06/2024
Centrale de production d'énergie	(16 931)	(1 746)	7	-	1 636	(0)	(17 034)
Bornes électriques	(312)	(261)	7	42	-	-	(523)
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(17 243)</b>	<b>(2 007)</b>	<b>14</b>	<b>42</b>	<b>1 636</b>	<b>(0)</b>	<b>(17 557)</b>
Installations techniques, matériels & outillage	(1 948)	(534)	1	1	-	(434)	(2 914)
Matériel de transport	(731)	(146)	54	-	-	38	(785)
Droit d'utilisation	(136)	(9)	-	-	-	-	(145)
Autres immobilisations corporelles	(1 099)	(82)	15	-	-	495	(671)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(3 914)</b>	<b>(771)</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	<b>(4 515)</b>
Valeurs nettes	31/12/2023	Augmentations / Dotations	Diminutions / Reprises	Sortie de périmètre	Actifs destinés à être cédés	Autres mouvements	30/06/2024
Centrale de production d'énergie	44 598	(1 335)	(86)	-	(5 385)	1 863	39 656
Bornes électriques	7 343	2 968	14	(4 727)	-	(342)	5 256
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>51 941</b>	<b>1 633</b>	<b>(71)</b>	<b>(4 727)</b>	<b>(5 385)</b>	<b>1 521</b>	<b>44 911</b>
Terrains	-	40	-	-	-	-	40
Installations techniques, matériels & outillage	4 479	(438)	(621)	(20)	-	2 982	6 382
Matériel de transport	879	(133)	(16)	-	-	90	820
Droit d'utilisation	203	(9)	-	-	-	-	194
Autres immobilisations corporelles	1 329	62	(2)	-	-	(336)	1 054
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>6 893</b>	<b>(478)</b>	<b>(639)</b>	<b>(20)</b>	<b>-</b>	<b>2 736</b>	<b>8 493</b>

Les immobilisations dédiées à l'activité Energie correspondent à des centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques. Ces installations permettent la production d'électricité en vue de la revente à EDF.

Les droits d'utilisation sont activés pour 339 K€ et correspondent à des droits d'eau.

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Les barrages hydrauliques sont amortis en fonction de la durée du droit d'eau, et au plus linéairement sur 20 ans.

Une partie des immobilisations dédiées à l'activité Energie correspond à des bornes de recharges électriques.

Les composants identifiés concernant les bornes électriques sont :

Éléments	Durée d'amortissement
Borne électrique	10 ans
Transformateur	30 ans
Signalétique	2 ans

**Note 17. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 009	2 009
Instruments de CAP (couverture de taux)	1 893	1 782
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>3 910</b>	<b>3 799</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Participations dans les entreprises associées	25 468	21 163
Créances rattachées à des participations	46 913	39 825
Dépôts & cautionnements	3 066	3 189
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>75 448</b>	<b>64 176</b>
<b>Total</b>	<b>79 358</b>	<b>67 975</b>

Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2024 sont composées de L'IMMOBILIERE DURABLE pour 22 468 K€, SCS LUXEMBOURG pour 1 760 K€, DREAM ENERGY MOBILITE VERTE pour 456 K€, PROMAUTO pour 408 K€ et AGENCE VBI pour 299 K€.

Les créances rattachées à des participations sont essentiellement composées de 34 583 K€ avec L'IMMOBILIERE DURABLE, 8 038 K€ avec SCS Luxembourg, 1 679 K€ avec DREAM ENERGY MOBILITE VERTE et 1 205 K€ avec la SCCV CAP ST ANTOINE.

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

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
<b>En-cours de production</b>	<b>29 558</b>	<b>37 012</b>
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	1 420	14 820
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 884	5 873
<i>Dont en-cours projet Everest Parc</i>	6 547	4 567
<i>Dont en-cours projet Meyreuil Extension</i>	4 381	4 330
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	3 797	3 797
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	1 407	1 407
<i>Dont en-cours projet Strasbourg</i>	5 182	1 544
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	812	550
<i>Autres En cours</i>	128	124
<b>Total en-cours lié à des immeubles</b>	<b>29 558</b>	<b>37 012</b>
<i>Stocks bornes électriques</i>	7 005	7 644
<i>Stocks marchandises</i>	426	209
<i>Stocks matières premières &amp; fournitures</i>	303	290
<b>Total stock</b>	<b>37 293</b>	<b>45 156</b>

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Variation BFR	Sortie de périmètre	Autres reclassements et variations	30/06/2024
Stocks et En-cours	45 156	(8 323)	-	460	37 293
Clients	18 704	(6 314)	1 338	1 311	15 040
Actifs sur contrats	6 671	(2 658)	-	-	4 013
Autres actifs non courants	1 743	562	-	-	2 305
Autres actifs courants	28 802	(99)	(1 113)	(2 467)	25 124
<b>Total Actifs</b>	<b>101 076</b>	<b>(16 831)</b>	<b>225</b>	<b>(696)</b>	<b>83 774</b>
Fournisseurs	61 831	(245)	(1 392)	222	60 415
Comptes courants hors groupe	842	1 782	(1 799)	69	894
Passifs sur contrats	22 691	(4 928)	-	-	17 763
Autres passifs non courants	546	781	-	-	1 327
Autres passifs courants	21 425	(1 577)	(616)	(1 003)	18 230
<b>Total Passifs</b>	<b>107 335</b>	<b>(4 187)</b>	<b>(3 807)</b>	<b>(712)</b>	<b>98 629</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>6 260</b>	<b>12 644</b>	<b>(4 032)</b>	<b>(16)</b>	<b>14 855</b>

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

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>4 013</b>	<b>6 671</b>
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>17 763</b>	<b>22 691</b>

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

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

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

**Note 21. Autres actifs courants et non courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Subventions à recevoir	2 305	1 743
<b>Total autres actifs non courants</b>	<b>2 305</b>	<b>1 743</b>
Créances sociales et fiscales (1)	17 350	21 552
Autres créances liées à l'exploitation (2)	6 056	6 391
Charges constatées d'avance	1 718	859
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>25 124</b>	<b>28 802</b>

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

(2) Dont composé essentiellement de 1 045 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs

## Note 22. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Sortie de périmètre	Autres variations	30/06/2024	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>38 497</b>	<b>8 497</b>	<b>(382)</b>	-	-	<b>46 612</b>	<b>973</b>	<b>45 639</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	138 710	546	(12 043)	(2 856)	(771)	123 586	18 684	104 569
Dettes locative	19 633	-	(1 086)	-	419	18 966	3 297	16 002
Avance crédit preneur	(125)	-	67	-	-	(58)	-	(58)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>158 218</b>	<b>546</b>	<b>(13 062)</b>	<b>(2 856)</b>	<b>(352)</b>	<b>142 494</b>	<b>21 981</b>	<b>120 513</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	1 512	787	(1 301)	(14)	(3)	981	981	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 365	595	(269)	-	-	2 691	-	2 691
Comptes courants hors groupe	859	-	(17)	(1 799)	1 851	894	894	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	6 737	-	-	-	2 615	9 352	9 352	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>11 473</b>	<b>1 382</b>	<b>(1 587)</b>	<b>(1 813)</b>	<b>4 463</b>	<b>13 918</b>	<b>11 227</b>	<b>2 691</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>208 188</b>	<b>10 425</b>	<b>(15 031)</b>	<b>(4 669)</b>	<b>4 111</b>	<b>203 024</b>	<b>34 182</b>	<b>168 842</b>

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

La part courante des emprunts obligataires correspond aux emprunts VATEL et METHANOR souscrits au premier semestre 2024 qui sont remboursés linéairement.

Les emprunts obligataires sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2024	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	16/03/2021	15 600	15 600	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Emprunt ARTEA	16/03/2022	13 149	13 149	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(1 571)	Euros			
<b>Emprunt ARTEA</b>	<b>27/10/2023</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>Euros</b>	<b>31/10/2027</b>	<b>In fine</b>	<b>Fixe 9%</b>
Emprunt ARTEA VATEL	26/01/2024	2 500	2 500	Euros	26/01/2029	linéaire	Fixe 8%
Frais d'émission emprunt			(107)	Euros			
Emprunt ARTEA METHANOR	26/01/2024	1 500	1 500	Euros	29/01/2029	linéaire	Fixe 8%
Frais d'émission emprunt			(62)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires convertibles ARTEA</b>		<b>33 949</b>	<b>32 271</b>				
Emprunt HOLDING DREAM ENERGY	28/06/2023	10 000	10 000	Euros	28/06/2027	In fine	Fixe 8%
<b>Sous-total Emprunts obligataires convertibles Holding DREAM ENERGY</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>				
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 1	17/01/2024	1 799	1 799	Euros	24/01/2026	In fine	Fixe 10%
Emprunt ARTEPROM - LE HAILLAN Phase 2	02/04/2024	2 698	2 698	Euros	24/01/2026	In fine	Fixe 11%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(156)	Euros			
<b>Sous-total Emprunts obligataires convertibles ARTEPROM</b>		<b>4 497</b>	<b>4 341</b>				
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>	<b>-</b>	<b>48 446</b>	<b>46 612</b>	<b>Euros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2024	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	434	4 267	373	3 894	28/02/2030
Emprunt SPEES	03/02/2023	1 900	58	1 462	165	1 297	09/02/2033
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	2 085	54	1 937	-	1 937	25/06/2041
<b>Total des souscriptions</b>		<b>10 845</b>	<b>546</b>	<b>7 665</b>	<b>538</b>	<b>7 127</b>	

**Note 23. Autres passifs courants et non courants**

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Subventions - part non courante	1 327	546
<b>Total autres passifs non courants</b>	<b>1 327</b>	<b>546</b>
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	13 031	17 464
Subventions - part courante	1 847	1 737
Produits constatés d'avance	81	78
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	1 597	391
Autres dettes diverses	1 672	1 755
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>18 230</b>	<b>21 425</b>

**Note 24. Engagements hors bilan**

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2023.

**Note 25. Événements postérieurs au 30 juin 2024**

Les sociétés SAEM et ENERGIE HYDRO 2016 ont été cédées fin juillet pour un prix de 1 785 K€ et 3 319 K€.

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