

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

ARTEA

55, avenue Marceau
75116 Paris

Poulin, Retout & Associés
Commissaire aux comptes

160, rue Montmartre
75002 Paris

Yuma Audit
Commissaire aux comptes

5, rue Catulle Mendès
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

ARTEA

Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

Aux actionnaires de la société ARTEA,

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

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

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

1 Conclusion sur les comptes

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

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

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

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

2 Vérification spécifique

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


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

Paris, le 7 novembre 2025

Les commissaires aux comptes

Poulin, Retout & Associés

Yuma Audit


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

Hubert Poulin



Avi Essayag Laurent Halfon

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2025

Sommaire

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

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

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

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

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

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

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

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

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

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

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

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

Dépréciation de l'écart d'acquisition STUDIO ARTEA

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

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

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

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

Création

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

Note 3. Principes et méthodes appliquées

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

1. Référentiel IFRS

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

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

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

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

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

2. Continuité d'exploitation

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

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

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

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

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

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

3. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

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

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

Société	Secteur d'activité	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
		30/06/2025			31/12/2024		
ARTEA	HOLDING	Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING	100	100	IG	100	100	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI FEHF	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SANTORSOLA SARL	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
BACHASSON 2024	FONCIER	100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
HDP Luxembourg SCS	FONCIER	49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER	49	49	MEE	49	49	MEE
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	50	50	MEE	50	50	MEE
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 3	FONCIER	60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPROM	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PACA	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION	60	60	IG	60	60	IG
DREAM VIEW	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUYEAU	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROMO (EX ARTEA PROMOTION)	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
GREEN HORIZON (ex DECILBELDONNE SAS)	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA TB	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG
MEYLAN INVEST	PROMOTION	100	100	IG	100	100	IG

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

Les sociétés STORIA INTERNATIONAL et HOLDING STORIA GRECE ont été créées au 1^{er} semestre 2025.

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

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

4. Changements de présentation des états financiers

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

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

Tableau de passage de l'état du résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Retraité 30/06/2024	Pôle Energie IFRS 5	Reclassements	Publié 30/06/2024
Revenus des activités de ventes	46 925	6 937	970	54 832
Revenus locatifs bruts	5 461	-	(970)	4 491
Charges locatives refacturées	(990)	-	-	(990)
Revenus locatifs nets	3 501	-	(970)	3 501
Chiffre d'affaires	51 396	6 937	-	58 333
Dépenses liées aux activités de ventes	(40 308)	(2 162)	-	(42 470)
Autres achats et charges externes	(5 360)	(1 999)	-	(7 359)
Charges de personnel	(4 568)	(1 797)	-	(6 366)
Impôts, taxes et versements assimilés	(665)	(398)	-	(1 063)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(1 939)	(2 225)	-	(4 164)
Autres produits et charges opérationnels courants	(1 791)	994	-	(797)
Résultat opérationnel courant	(3 236)	(649)	-	(3 885)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	1 102	(60)	-	1 041
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	(2 134)	(710)	-	(2 844)
Coût de l'endettement financier net	(3 321)	(1 262)	-	(4 583)
Variation de juste valeur des CAP	63	172	-	235
Autres produits et charges financiers	1 026	(1)	-	1 025
Résultat avant impôts	(4 366)	(1 800)	-	(6 166)
Impôts sur les résultats	1 936	22	-	1 958
Résultat net des activités maintenues	(2 430)	-	-	(4 208)
Résultat net des activités non poursuivies	(1 778)	(1 778)	-	
Résultat net de la période	(4 208)	-	-	(4 208)

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

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

5. IFRS 5

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

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

Entrée d'un nouvel investisseur

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

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

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

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

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

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

Résultats des activités non poursuivies

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

Note 4. Information sectorielle

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

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

➤ **Foncier :**

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

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

➤ **Promotion :**

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

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

➤ **Energie :**

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

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking
- Restauration
- Hôtellerie
- Honoraires

➤ **Holding :**

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

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

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

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

(En milliers d'euros)

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

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

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

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

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

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

Note 5. Palier mis en équivalence significatifs

Foncier

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilier 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'Immobilier Durable et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Energie

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

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

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

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

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

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

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

Note 6. Chiffre d'affaires

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

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

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

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

♣ Activités promotion

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

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

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

♣ Activités services immobiliers

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

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

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

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

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

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

Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

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

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

Note 8. Charges de personnel

Les charges de personnel se détaillent comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 11. Coût de l'endettement financier net

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

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

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

Note 12. Impôts sur les résultats

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

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

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

Note 13. Ecart d'acquisition

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

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

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

Note 14. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 15. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

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

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

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

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

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

Note 16. Autres immobilisations corporelles

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	9 672	176	(33)	(3)	9 812
Matériel de transport	1 188	1	(117)	1	1 073
Centrale de production d'énergie	310	-	(126)	(3)	180
Droit d'utilisation	370	-	-	-	370
Total Autres immobilisations (brut)	11 539	177	(276)	(5)	11 435
Amortissements	31/12/2024	Dotations	Diminutions	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	(3 442)	(614)	-	2	(4 054)
Matériel de transport	(563)	(138)	97	(1)	(604)
Centrale de production d'énergie	(142)	(10)	59	0	(93)
Droit d'utilisation	(20)	(22)	-	0	(42)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(4 168)	(785)	155	1	(4 794)
Valeurs nettes	31/12/2024	Augmentations / Dotations	Diminutions / Reprises	Autres variations	30/06/2025
Installations techniques, matériels & outillage	6 229	(438)	(33)	(1)	5 757
Matériel de transport	625	(137)	(20)	0	468
Centrale de production d'énergie	167	(10)	(67)	(3)	87
Droit d'utilisation	350	(22)	-	0	328
Total Autres immobilisations (net)	7 368	(604)	(117)	(3)	6 642

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

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

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

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

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

Note 18. Stocks et en-cours

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

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

Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement

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

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

Note 20. Actifs et passifs sur contrats

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

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

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

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

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

Note 21. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

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

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

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

Note 22. Dettes financières

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

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

Les emprunts obligataires sont présentés ci-dessous :

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

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

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

Note 23. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

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

Note 24. Engagements hors bilan

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

Note 25. Événements postérieurs au 30 juin 2025

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