

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 les comptes consolidés

Artea

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société Artea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Artea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes 3.4 « Changements de présentation des états financiers » et 3.5 « Retraitement des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis » de l'annexe des comptes consolidés qui exposent les changements de présentation et les retraitements effectués sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 publiés.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

Valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers évalués à la juste valeur

Risque identifié

Le portefeuille d'actifs immobiliers du groupe est constitué d'immeubles de placement, qui figurent au bilan consolidé pour un montant total de 111 millions d'euros, représentant 27% du total bilan au 31 décembre 2023, et qui sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

La détermination de la juste valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants auxquels elle a recours, basées notamment sur hypothèses de taux de capitalisation et de taux de croissance des loyers.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la part importante de jugement

nécessaire pour la détermination des hypothèses retenues en vue de leur valorisation.

Le paragraphe 12 « Immeubles de placement » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » et la note 14 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement et la norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement et des immeubles de placement en construction mis en œuvre par votre groupe.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- analyser par sondages la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en appréciant par sondage, la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- effectuer une revue d'une sélection d'évaluations immobilières pour s'assurer de la cohérence de la méthode de valorisation appliquée ainsi que des hypothèses utilisées au regard des pratiques sectorielles et des données observables ;
- comparer les valeurs des immeubles au 31 décembre 2023 avec celles estimées à la clôture précédente et apprécier la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local sur un échantillon de biens ;
- examiner le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Chiffre d'affaires et marge des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) relatifs à l'activité de promotion immobilière

Risque identifié

Comme indiqué dans le paragraphe 19 « Chiffre d'affaires » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des

terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Le montant du chiffre d'affaires et de la marge à comptabiliser sur l'exercice, et éventuellement de provision pour perte à terminaison à la date de clôture, dépend de la capacité de l'entité à mesurer les coûts encourus sur un contrat à la date de clôture et à estimer de façon fiable les coûts restant à engager jusqu'à la fin du contrat. Si le résultat à terminaison du contrat ne peut pas être déterminé de façon fiable, le chiffre d'affaires doit être limité au montant des coûts encourus dont il est probable qu'ils seront recouverts.

La part importante de jugement nécessaire à la détermination du budget de chaque opération de promotion sur lequel repose la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement et l'estimation du résultat à terminaison nous a conduit à considérer la comptabilisation des contrats de VEFA comme un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Pour répondre au risque lié à la comptabilisation des contrats à l'avancement, nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ;
- tester les contrôles du groupe relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de coûts et à leur mise à jour continue sur toute la durée de vie du projet ;
- rapprocher, pour une sélection de contrats, les coûts avec les suivis de chantier et le chiffre d'affaires comptabilisé avec le contrat de VEFA, corroboré le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en examinant notamment les suivis budgétaires établis par les responsables de projets, et enfin, testé par sondage la réalité des coûts engagés sur les projets par remontée aux factures justificatives pour les dépenses sélectionnées.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires, des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Artea par votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et par celle du 22 juin 2022 pour Grant Thornton.

Au 31 décembre 2023, Grant Thornton est dans la deuxième année de sa mission et Yuma Audit dans la dixième année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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

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

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

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


Neuilly-sur-Seine et Paris, le 3 mai 2024

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

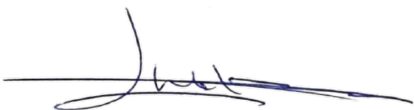
Membre français de Grant Thornton

International



Laurent Bouby
Associé

Yuma Audit



Laurent Halfon
Associé

COMPTES CONSOLIDES

GROUPE ARTEA

31 décembre 2023

Sommaire

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL	3
ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE	4
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	7
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	8
Note 1. Informations générales	8
Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période	8
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	11
Note 4. Information sectorielle.....	27
Note 5. Palier mis en équivalence.....	30
Note 6. Chiffre d'affaires.....	31
Note 7. Autres achats et charges externes	31
Note 8. Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	32
Note 9. Autres produits et charges opérationnels	32
Note 10. Coût de l'endettement financier net	32
Note 11. Autres produits et charges financiers	33
Note 12. Impôts sur les résultats.....	33
Note 13. Ecart d'acquisition.....	35
Note 14. Immeubles de placement.....	36
Note 15. Autres immeubles	37
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	38
Note 17. Autres actifs financiers.....	38
Note 18. Stocks	39
Note 19. Clients	39
Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement	40
Note 21. Actifs et passifs sur contrats	40
Note 22. Autres actifs non courants et courants	40
Note 23. Capital social.....	41
Note 24. Dettes financières	41
Note 25. Provisions	42
Note 26. Autres passifs non courants et courants	43
Note 27. Engagements hors bilan	43
Note 28. Loyers futurs minimums.....	47
Note 29. Honoraires des commissaires aux comptes	47
Note 30. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	47
Note 31. Informations relatives aux parties liées	47
Note 32. Événements postérieurs au 31 décembre 2023.....	48

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Revenus des activités de ventes	6	104 249	72 131
Revenus locatifs bruts		9 316	8 997
Charges locatives refacturées		(2 425)	(2 796)
Revenus locatifs nets	6	6 891	6 201
Chiffre d'affaires	6	111 140	78 332
Dépenses liées aux activités de ventes		(67 862)	(48 068)
Autres achats et charges externes*	7	(18 563)	(12 403)
Charges de personnel		(12 175)	(7 203)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 376)	(923)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(8 937)	(4 343)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	14	(11 711)	(2 759)
Autres produits et charges opérationnels courants*	9	(17)	(1 157)
Résultat opérationnel courant		(9 502)	1 475
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		(14 817)	8 228
Résultat opérationnel après quote-part du résultat des entreprises associées		(24 319)	9 702
Coût de l'endettement financier net	10	(7 764)	(4 109)
Variation de juste valeur des CAP		(183)	1 841
Autres produits et charges financiers	11	1 890	522
Résultat avant impôts		(30 376)	7 957
Impôts sur les résultats	12	2 971	215
Résultat net de la période		(27 405)	8 172
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		(27 383)	7 989
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(23)	184
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(5,79)	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(5,79)	1,68

* Le détail des changements de présentation des états financiers est présenté en note 3.4 des principes et méthodes appliquées

ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Résultat net de la période	(27 405)	8 172
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	(27 405)	8 172
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(27 383)	7 989
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(23)	184
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(5,79)	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(5,79)	1,68

* Le détail des changements de présentation des états financiers est présenté en note 3.4 des principes et méthodes appliquées

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisitions	13	23 471	22 564
Autres immobilisations incorporelles		5 309	4 116
Immeubles de placement à juste valeur	14	111 068	111 939
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14	-	7 240
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14	-	4 216
Autres immeubles	15	39 493	31 895
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	51 941	49 742
Autres immobilisations corporelles	16	6 893	6 067
Participations dans les entreprises associées	17	21 163	35 687
Autres actifs financiers	17	46 813	39 153
Autres actifs non courants	22	1 743	-
Impôts différés actifs	12	2 983	1 299
Total actifs non courants		310 877	313 918
Stocks	18	45 156	38 654
Clients	19	18 704	28 797
Actifs sur contrats (1)	21	6 671	2 720
Autres actifs courants	22	28 802	36 146
Trésorerie et équivalent de trésorerie		4 588	14 616
Total actifs courants		103 921	120 933
<i>Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>		1 521	-
Total actifs		416 320	434 850
CAPITAUX PROPRES			
Capital	23	42 236	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		58 915	64 729
Résultat de la période		(27 383)	7 989
Capitaux propres part du groupe		83 754	112 517
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		584	596
Capitaux propres		84 337	113 113
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	24	176 704	160 985
Provisions part non courante	25	1 879	501
Impôts différés passifs	12	11 692	13 031
Autres passifs non courants	22	546	-
Total passifs non courants		190 821	174 518
Dettes financières part courante	24	31 483	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés		875	880
Fournisseurs	20	61 831	53 852
Passifs sur contrats (1)	21	22 691	33 355
Autres passifs courants	26	21 425	23 918
Total passifs courants		138 306	147 222
<i>Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>		2 856	-
Total passifs		331 983	321 740
Total passifs et capitaux propres		416 320	434 850

(1) Le détail des changements de présentation des états financiers est présenté en note 3.3 des principes et méthodes appliquées

* Un retraitements des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis a été réalisé, ce dernier est détaillé en note 3.4 des principes et méthodes appliquées.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Résultat net total consolidé		(27 405)	8 172
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		14 817	(8 228)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		10 227	4 341
Impôts sur le résultat	12	514	641
Charges nettes d'impôts différés	12	(3 485)	(856)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	7 764	4 110
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(1 206)	277
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	13 426	6 511
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		183	(1 841)
Marge brute d'autofinancement		14 835	13 127
Variation du besoin en fonds de roulement	20	(491)	2 939
Impôts payés		(504)	(635)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		13 840	15 431
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(1 446)	(1 730)
Décaissements concernant les immeubles de placement	14	(8 159)	(31 168)
Décaissements concernant les autres immeubles	15	(5 539)	(4 390)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(8 479)	(11 761)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		6 866	17 787
Variations des autres créances rattachées à des participations		(7 456)	(8 953)
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		(276)	(830)
Incidence des variations de périmètres		(1 996)	(1 988)
Subventions reçues		244	
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(26 241)	(43 033)
Variation nette d'actions propres		(146)	-
Dividendes versés par la société mère		(1 491)	(1 491)
Emissions d'emprunts obligataire	24	11 200	13 149
Emissions d'emprunts	24	42 611	58 769
Remboursements d'emprunts	24	(47 128)	(45 981)
Intérêts versés		(7 688)	(4 072)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(2 642)	20 374
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(15 040)	(7 225)
Concours bancaires		(3 111)	(3 001)
Trésorerie actif		14 616	21 731
Trésorerie nette d'ouverture (a)		11 505	18 730
Concours bancaires		(6 738)	(3 111)
Trésorerie actif		3 202	14 616
Trésorerie nette de clôture (b)		(3 535)	11 505
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(15 040)	(7 225)

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 2021	29 814	9 985	52 904	13 208	105 911	3	105 914
Affectation du résultat			13 208	(13 208)	-	-	-
Résultat de l'exercice				7 989	7 989	184	8 173
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Plan d'actions gratuites			107		107		107
Variations de périmètre			-		-	407	407
Situation nette au 31 décembre 2022 retraitée*	29 814	9 985	64 729	7 989	112 517	596	113 113
Affectation du résultat			7 989	(7 989)	-		-
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Résultat de l'exercice				(27 383)	(27 383)	(23)	(27 405)
Plan d'actions gratuites			259		259		259
Variations des titres en autocontrôles			(146)		(146)		(146)
Variations de périmètre						10	10
Reclassement	12 422		(12 422)				
Situation nette au 31 décembre 2023	42 236	9 985	58 915	(27 383)	83 754	584	84 337

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 station 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 au 31 décembre 2023 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2022.

Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période

Faits marquants :

1. Emission d'un emprunt obligataire de 3 millions d'euros chez ARTEA.

En date du 27 octobre 2023, la société ARTEA a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 3 000 K€ souscrit à hauteur de 1 200 K€ au 31 décembre 2023. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 9%, et seront remboursées au pair le 31 octobre 2027.

2. Emission d'un emprunt obligataire de 10 millions d'euros chez HOLDING DREAM ENERGY.

En date du 26 juin 2023, la société HOLDING DREAM ENERGY a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 10 000 K€ souscrit à hauteur de 10 000 K€ au 31 décembre 2023. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 8%, et seront remboursées au pair le 28 juin 2027.

3. Remboursement d'emprunt obligataire ARTEA

En date du 21 décembre 2023, la société ARTEA a procédé au remboursement de l'emprunt obligataire de 21 060 K€ émis en deux tranches respectivement en date du 21 décembre 2018 pour 6 810 K€ et du 21 février 2019 pour 18 190 K€ (cet emprunt obligataire avait déjà fait l'objet d'un rachat partiel de 3 940 K€ en date du 9 décembre 2022).

4. Rachat de ses propres actions.

Par décision du Conseil d'administration en date du 25 octobre 2023, la société ARTEA a procédé au rachat de ses propres actions détenues par sa filiale ARTEPROM, à savoir 224 072 actions au prix unitaire de 10 €, soit un prix total de 2 240 720 €.

5. Acquisition du Château d'Artigny

ARTEA a acquis en février 2023 les murs et le fonds de commerce du Château d'Artigny. Ce dernier fera l'objet d'un programme de travaux permettant de faire une montée en gamme et de l'intégrer au sein de la gamme Storia du groupe qui est en cours de constitution et sous laquelle l'hôtel Escalet à Ramatuelle est déjà exploité depuis 2022.

6. Début des travaux de reconversion de l'Hôtel des Postes à Luxembourg

Dans le cadre du projet de transformation de l'Hôtel des Postes à Luxembourg, présenté en juin 2020 par POST Luxembourg et le Groupe ARTEA, les autorisations de bâtir ont été délivrées mi-2022 et les travaux de gros-œuvre ont débuté en octobre 2022.

Ces travaux font suite aux activités de déconstruction de certains éléments plus récents qui occupaient en partie la cour intérieure. L'objectif de cette démarche est de sublimer la valeur culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes. En effet, le projet vise à retrouver l'aspect original de la construction, en supprimant notamment les structures métalliques qui recouvraient la cour intérieure, ainsi que l'aile centrale qui la sépare.

Pour rappel, dans le cadre de cette collaboration, POST Luxembourg et le Groupe ARTEA sont co-investisseurs pour la transformation de l'Hôtel des Postes, à raison de 51% pour POST Luxembourg et 49% pour ARTEA. L'immeuble, qui restera la propriété intégrale de POST Luxembourg, sera par la suite exploité par ARTEA et accueillera un hôtel, deux restaurants, un bar, des commerces, des espaces de coworking ainsi qu'un espace de bien-être.

Le concept architectural de l'Hôtel des Postes, classé monument national et situé dans un secteur protégé UNESCO, a été confié à Romain Schmiz architectes & urbanistes, basé au Luxembourg. Le concept général du projet, quant à lui, a été confié au Studio Jean-Philippe Nuel, basé à Paris. Ce cabinet est spécialisé dans le design de projets hôteliers de prestige à travers le monde avec de nombreuses réalisations à son actif.

Alors que la partie hôtellerie sera exploitée par le Groupe ARTEA, sous la marque STORIA, les espaces commerciaux et les parties restauration n'ont pas été attribués à ce stade. L'ouverture de l'Hôtel des Postes est prévue pour fin 2024.

7. Dream Energy lauréat de l'appel à projets France 2030 : « Soutien au déploiement de stations de recharge pour les véhicules électriques »

Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables et filiale du groupe ARTEA, a annoncé être lauréat de l'appel à projets « Soutien au déploiement de stations de recharge pour les véhicules électriques » dans le cadre du plan France 2030.

Cet appel à projets de France 2030, doté d'un budget global de 3,6 milliards d'euros, s'inscrit dans l'objectif de produire, à l'horizon 2030, en France, 2 millions de véhicules zéro émission et de développer une mobilité sobre, souveraine et résiliente.

Soutenu par l'État, avec une subvention de 6,8 millions d'euros, Dream Energy participera en première ligne au déploiement de réseaux de bornes de recharge haute puissance en vue de l'installation de 170 points de charge pour véhicules électriques d'une puissance minimale de 150 kW dans 35 stations à destination du grand public sur tout le territoire national.

Les stations de recharge une fois déployées, seront alimentées par l'électricité verte et locale produite par le parc de centrales hydroélectriques et photovoltaïques qu'exploite le Groupe pour son propre compte en France.

8. Variation de périmètre

ARTEA a acquis 100% des titres de la société SPEES le 6 janvier 2023, ce qui généré un écart d'acquisition de 1 601 K€.

Le groupe a également créé les sociétés HOLDING STORIA, STORIA d'ARTIGNY, DECIBELDONNE, ID ARTEPARC 3, DREAM ENERGY MOBILITY, DREAM ENERGY PRODUCTION, DREAM ENERGY 1, DREAM ENERGY 2, DREAM ENERGY 3, et DREAM ENERGY 4.

9. Cession de l'Immeuble des Triades à Sophia

ARTEA a cédé début février 2023 l'immeuble des Triades situé à Sophia (comptabilisation en stock au bilan lors de son acquisition). Cet actif intégralement pris à bail par Orange avait été acheté fin 2021 avant d'être l'objet d'un programme de travaux permettant de le repositionner aux dernières normes.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

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

1. Référentiel IFRS

La société ARTEA a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 :

- amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe ;
- amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2024 ou postérieurement :

- Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- amendements à IAS 1 – Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (covenants) ;
- amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail. Ces amendements sont en cours d'analyse

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères.
- En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

La société ARTEA détient 60% des titres de l'Immobilière Durable conjointement avec la 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 périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2023 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode *			% d'Intérêt % Contrôle Méthode *		
			Mère	Mère		Mère	Mère	
			31/12/2023			31/12/2022		
1 ARTEA	HOLDING		Mère	Mère		Mère	Mère	
2 ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
3 IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
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 MEYREUIL 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	Création 2023	100	100	IG	0	0	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 FUVEAU	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	Création 2023	100	100	IG	0	0	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	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
49 STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
50 HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
51 SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
52 SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
53 SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
54 SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
55 ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
56 PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
57 CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
58 SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
59 SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
60 HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
61 SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
62 HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
63 HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
64 HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
65 ARTEA EV	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
66 MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
67 AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
68 EMJ	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
69 SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
70 SH Chavort	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
71 SH Aquabella	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
72 Dream Energy Italia	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
73 SPEES	ENERGIE	Acquisition 2023	100	100	IG	0	0	NC
74 DREAM ENERGY MOBILITY	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
75 DREAM ENERGY PRODUCTION	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
76 DREAM ENERGY 1	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
77 DREAM ENERGY 2	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
78 DREAM ENERGY 3	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
79 DREAM ENERGY 4	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

4. Changements de présentation des états financiers

Le groupe a procédé à des changements de présentation par rapport aux comptes du 31 décembre 2022 publiés :

La ligne « chiffre d'affaires » a été scindée en deux lignes distinctes « revenus des activités de ventes » et « revenus locatifs nets ». La ligne « revenus locatifs nets » est composée des « revenus locatifs bruts » et des « charges locatives ».

Les charges locatives 2022 ont été reclassées depuis les autres charges externes en autres produits et charges opérationnels pour 2 160 K€..

Les lignes « actif sur contrats » et « passifs sur contrats » ont été ajoutées dans la situation financière, afin de répondre au besoin d'IFRS 15. Les actifs sur contrats correspondent à des factures à établir liées à des contrats de construction. Les passifs sur contrats correspondent à des produits constatés d'avance liés à des contrats de construction.

Les comptes BNP 2022 de gestion chez ARTECOM avec les entités en mise en équivalence ont été reclassés en autres créances liées à l'exploitation depuis les autres actifs financiers en 2022 pour un montant de 1 385 K€.

Le résultat consolidé de 2022 a été corrigé suite aux travaux d'allocation du prix d'acquisition des entités CHAVORT et AQUABELLA qui a entraîné la comptabilisation d'un badwill. Ce dernier a été comptabilisé intégralement en résultat à la date d'acquisition.

5. Retraitements des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis

Au cours de l'exercice 2022, le groupe ARTEA avait acquis deux sociétés SH CHAVORT et SH AQUABELLA. L'intégration de ces entités dans les comptes consolidés avait entraîné des écarts d'acquisitions provisoires.

Un travail d'allocation des écarts d'acquisition a été réalisé au cours du premier semestre 2023, permettant de valoriser les actifs et passifs à la date d'acquisition. La résultante de ces travaux a permis de mettre à la juste valeur les immobilisations dédiées à l'activité énergie, entraînant un nouveau plan d'amortissement de ces actifs sur 20 ans.

L'allocation de l'écart d'acquisition de SH CHAVORT a entraîné l'annulation du goodwill pour (623) K€ et la constatation d'un badwill qui a été constaté en résultat sur l'exercice 2022 pour un montant de 681 K€.

(En milliers d'euros)	31/12/2022 Retraité*	Retraitement Sh Chavort	Retraitement Sh Aquabella	Retraitements présentation	31/12/2022 Publié
Ecart d'acquisitions	22 564	(623)	(552)		23 739
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	49 742	2 871	690		46 182
Autres immobilisations corporelles	6 067	(335)			6 401
Autres actifs financiers	39 153			(1 386)	40 539
Impôts différés actifs	1 299	(66)			1 363
Total actifs non courants	313 918	1 848	138	(1 386)	313 317
Clients	28 797			(2 720)	31 517
Actifs sur contrats (1)	2 720			2 720	
Autres actifs courants	36 146			1 386	34 760
Total actifs courants	120 933	-	-	1 386	119 547
Total actifs	434 850	1 848	138	-	432 865
CAPITAUX PROPRES					
Résultat de la période	7 989	681	-		7 308
Capitaux propres part du groupe	112 517	681	-	-	111 836
Capitaux propres	113 113	681	-	-	112 432
PASSIFS					
Impôts différés passifs	13 031	507	138		12 385
Total passifs non courants	174 517	507	138	-	173 872
Dettes d'impôt sur les sociétés	880	661			219
Autres passifs courants	23 918			23 918	
Passifs sur contrats (1)	33 355			(23 918)	57 273
Total passifs courants	147 222	661	-	-	146 561
Total passifs	321 739	1 167	138	-	320 433
Total passifs et capitaux propres	434 850	1 848	138	-	432 865

6. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

7. Opérations réciproques

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

8. IFRS 2

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

Le Groupe ARTEA a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions le 1^{er} février 2022 dont la fin de période d'attribution sera effective le 1^{er} février 2026. Ce mécanisme de rémunération complémentaire qui vise à motiver et à fidéliser certains salariés entraîne la comptabilisation d'une charge de 125K€ dans les comptes consolidés.

Le Groupe ARTEA a mis en place un second plan d'attribution gratuite d'actions le 29 septembre 2023 dont la fin de période d'attribution sera effective le 28 septembre 2024. Ce second plan entraîne la comptabilisation d'une charge de 185K€ dans les comptes consolidés.

9. IFRS 3

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

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

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

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

10. IFRS 5

• Actifs et passifs destinés à être cédés

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

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

Au 31 décembre 2023, un ensemble d'actifs pour 1 521 K€ correspondant à des bornes électriques a été reclassé en actifs destinés à être cédés, ainsi que la dette rattachée pour 2 856 K€ en raison à la déconsolidation à venir de la société Dream Energy 1. Le détail de cette opération réalisée le 8 avril 2024 est présenté en note 32 sur les événements postérieurs à la clôture.

11. IFRS 9

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

Ainsi, le Groupe ARTEA a mis en place des CAP de couverture des taux d'emprunt qui, via un contrat de gré à gré permet au groupe de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé (taux plafond ou taux d'exercice, ou « strike »), moyennant le paiement immédiat d'une prime. Cette couverture a eu un impact sur le résultat consolidé net d'impôts différés de (137) K€.

12. Immeubles de placement

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

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et doivent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe,

ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe. Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable. Le groupe ARTEA considère que les immeubles en cours de construction peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que toutes les conditions relatives au recours administratif sont purgées et que l'immeuble est commercialisé à plus de 40%.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

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

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

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

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

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

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

13. Immobilisations corporelles

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

14. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

COMPOSANTS	Durée amortissements	Ventilation retenue
Panneau et système d'intégration	20 ans	80%
Onduleur	10 ans	20%

Les immobilisations sont inscrites à leur valeur historique hormis pour certaines immobilisations dédiées à l'activité Energie qui présentent un écart d'évaluation, affecté dans le compte de leurs immobilisations pour 10 598 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Ces immobilisations réévaluées sont amorties linéairement sur 20 ans.

Une partie des immobilisations dédiées à l'activité Energie correspond à des bornes de recharges électriques, produite ou en cours de production par le groupe.

Les composants identifiés concernant les bornes électriques sont :

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

15. Autres immobilisations corporelles

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

16. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié (événements ou circonstances qui peuvent être internes ou externes et qui indiqueraient une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue), la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

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

17. Stocks

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

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

18. Subventions

Conformément à IAS 20, les subventions publiques sont comptabilisées lorsqu'il existe une assurance raisonnable que la subvention sera reçue et que toutes les conditions qui y sont liées seront respectées.

Le Groupe perçoit des subventions publiques dans le cadre de ses projets de bornes électriques. Celles-ci sont comptabilisées dès lors que le Groupe a une assurance raisonnable que les conditions attachées aux subventions pourront être remplies et que la subvention sera reçue.

La subvention est comptabilisée au passif (en « Autres passifs non courants/courants »), en attendant que les coûts liés soient :

- constatés au compte de résultat lorsque les subventions sont liées à des projets non capitalisés (charges externes et charges de personnel), ou
- que l'actif auquel elle se rattache soit mis en service (auquel cas la subvention sera reconnue sur une base systématique sur la durée d'utilité de l'actif, soit au rythme de son amortissement). La reconnaissance de ces subventions au compte de résultat est comptabilisée en « Autres produits opérationnels courants ».

Les subventions à recevoir sont comptabilisées au sein du poste « Autres actifs non courant et courants ».

19. 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).

Au niveau de la production hydroélectrique :

- 30% de la production sur 2023 a été vendue en obligation d'achat à EDF OA
- 59% de la production sur 2022 a été vendue via des PPAs à prix fixe, répartis de la façon suivante :
 - 51% ont été vendus à DREAM ENERGY
 - 8% ont été vendus à UPLÉ
 - 11% ont été vendus à prix spot

♣ 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

20. **Ecart d'acquisition**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SAEM**

Le prix d'acquisition des titres de la société SA d'Electricité de Morez du Jura (barrage de Tancua), qui exploite une centrale hydroélectrique dite Centrale de Tancua, avait fait l'objet d'une affectation partielle à divers éléments d'actifs, sur la base des travaux d'un cabinet indépendant.

Après l'affectation du prix d'acquisition à des frais d'acquisition à comptabiliser en charges pour 212 K€, un droit d'eau pour 220 K€ et à l'infrastructure immobilière pour 1 107 K€, un écart d'acquisition résiduel de 848 K€ est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

L'UGT Energie sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT Energie (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et l'Actif Net Réévalué de cette UGT.

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

- **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés SH CHAVORT et AQUABELLA**

Ces deux entités ont été acquises au cours de l'exercice 2022. Conformément à la norme IFRS 3, l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à comptabiliser un badwill de (681) K€ pour Chavort et un écart d'acquisition de 3 235 K€ pour Aquabella.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale de Chavort à travers un écart d'évaluation de 2 871 K€. L'écart d'acquisition résiduel négatif de (681) K€ a été comptabilisé en badwill, en correction du résultat 2022.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale de AQUABELLA à travers un écart d'évaluation de 690 K€. Un écart d'acquisition résiduel de 3 235 K€ est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

- **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SPEES**

Cette entité a été acquise au cours de l'exercice 2023. Conformément à la norme IFRS 3, l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à comptabiliser un écart de première consolidation de 1607 K€.

L'affectation du prix d'acquisition a permis de réaliser des allocations entraînant une mise à juste valeur de la centrale de à travers un écart d'évaluation de 767 K€. Un écart d'acquisition résiduel de 907 K€ est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

21. Créances clients / Actifs sur contrats clients

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

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

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

22. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

23. Résultat par action

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

Le résultat dilué par action est obtenu en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (hors auto-contrôle), ajusté des effets de toutes actions ordinaires potentiellement dilutives, pendant l'exercice. Les actions potentielles sont dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action. Le nombre d'actions en circulation est de 4 732 591.

Résultat global consolidé	(27 405)	8 172
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(27 383)	7 989
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(23)	184
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(5,79)	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	(5,79)	1,68

24. Dettes financières

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

25. Passifs sur contrats clients

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

26. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

27. Impôts

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

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

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

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

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

28. Les risques

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques suivants :

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relative aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe. Le Groupe module le niveau de risque de crédit qu'il supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle. De tels risques font l'objet de revues au moins annuelles. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les locataires remettent à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions.

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2023.

La décomposition des échéances d'emprunt 2023 s'élève à 27,8 millions d'euros. Les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 6,7 millions d'euros, par les revenus en lien avec l'activité d'Energie pour 6 millions d'euros ainsi qu'un programme d'arbitrage d'actifs existant ou figurant au stock fin 2023.

Les covenants sont précisés à la note 24 de cette annexe.

- **Risque de taux d'intérêt**

Le groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme.

Pour atteindre ces objectifs, le groupe emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des CAP) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt. Le groupe n'est pas exposé au risque de change sur ses taux d'intérêts.

L'exposition au risque de taux au 31 décembre 2023 est couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- L'existence de dette à taux fixe et
- Les couvertures mises en place dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

Le groupe a souscrit des couvertures de taux. Au 31 décembre 2023, la juste valeur de ces CAP est de 1 657 K€ contre 1 841 K€ au 31 décembre 2022.

- **Risque de contrepartie**

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

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

- **Risques liés au changement climatique**

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque pour l'activité immobilière du Groupe Artea. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon dimensionnement des équipements techniques.

Les dernières années, et notamment 2020, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

Le savoir-faire démontré du Groupe Artea en termes de bâtiments tertiaires bioclimatiques résilients peut se révéler comme une vraie opportunité de croissance à l'image du partenariat réalisé avec la Banque des Territoires avec la constitution de l'Immobilier Durable. En effet le Groupe Artea développe essentiellement des bâtiments labellisés et certifiés : HQE.

Ainsi, les bâtiments détenus par le Groupe Artea ont été conçus par le groupe lui-même afin d'être capable de faire face aux principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs).

Ces caractéristiques qui sont pour partie reflétées dans les certifications et labélisations des immeubles ont été prises en compte par les experts dans leur travail de valorisation des immeubles : les bâtiments sont plus chers à construire car labellisés et certifiés mais créateurs de valeur et plus résilients à l'avenir du fait de leur consommation réduite.

Les vagues de chaleur et sécheresse constituent un risque pour ce qui est de la production d'énergie renouvelable. Toutefois, si on en croit les études réalisées à l'échelle du siècle passé, les capacités de production d'énergie à partir des centrales hydroélectriques ne devraient pas être impactées sur le long terme sans exclure la volatilité pouvant exister entre deux années.

Ces phénomènes climatiques plus forts constituent aussi une opportunité pour le Groupe Artea car ils devraient contribuer à accroître les besoins en énergie et donc la valorisation de la production du groupe.

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 rapides.

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking
- Restauration
- Hôtellerie
- Honoraires

➤ **Holding :**

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

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

(En milliers d'euros)

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	(312)	4 085	1 508	12	5 309
Immeubles de placement à juste valeur	95 359	15 709	-	-	-	111 068
Autres immeubles	2 014	6 225	-	31 255	-	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
Total actifs non courants	128 739	35 136	66 398	44 825	35 782	310 877
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	0	749	11 692
Autres passifs non courants	-	-	546	-	-	546
Total passifs non courants	63 652	19 117	54 740	23 143	30 169	190 821

L'état de la situation financière synthétique par activité au 31 décembre 2022 retraitée est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisition	-	12 532	4 081	5 950	-	22 564
Autres immobilisations incorporelles	31	-	4 035	17	32	4 116
Immeubles de placement à juste valeur	111 939	-	-	-	-	111 939
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	-	7 240	-	-	-	7 240
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 201	-	-	15	-	4 216
Autres immeubles	-	8 063	-	23 832	-	31 895
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	182	-	49 561	-	-	49 742
Autres immobilisations corporelles	25	279	878	4 308	577	6 067
Participations dans les entreprises associées	35 464	-	-	223	-	35 687
Autres actifs financiers	8 395	1 639	2 167	695	26 257	39 153
Impôts différés actifs	31	240	700	11	316	1 299
Total actifs non courants	160 267	29 992	61 423	35 052	27 183	313 918
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	58 922	15 759	40 005	18 511	27 789	160 985
Provisions part non courante	325	(1)	13	4	162	501
Impôts différés passifs	10 996	(435)	2 070	0	400	13 030
Total passifs non courants	70 242	15 322	42 087	18 514	28 351	174 517

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2023 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2023
Chiffre d'affaires	7 001	83 492	10 307	10 162	177	111 140
Résultat opérationnel courant	(5 567)	(88)	(1 803)	(2 173)	130	(9 502)
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	(20 375)	(88)	(1 803)	(2 183)	130	(24 319)
Résultat courant avant impôts	(22 249)	971	(4 486)	(3 338)	(1 274)	(30 376)
Résultat net de la période	(20 185)	690	(4 835)	(3 228)	153	(27 405)

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2022 retraité est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	31/12/2022 Retraité*
Chiffre d'affaires	6 703	63 125	4 219	4 006	278	78 332
Résultat opérationnel courant	(1 822)	3 568	822	(1 593)	499	1 475
Résultat opérationnel après quote part du résultat des entreprises associées	6 239	3 568	822	(1 426)	499	9 702
Résultat courant avant impôts	6 765	3 906	276	(1 642)	(1 349)	7 957
Résultat net de la période	7 480	3 365	(166)	(1 664)	(844)	8 172

Note 5. Palier mis en équivalence

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 quote part de 60% de détention d'ARTEA dans les capitaux propres de 30.9M€ de l'Immobilière Durable représente les 18.5 M€ de valeur de titres mis en équivalence, comptabilisé en autre actifs financiers non courant au bilan du groupe.

L'état de la situation financière de cette sous-consolidation est présentée comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>		
ACTIFS	31/12/2023	31/12/2022
Autres immobilisations incorporelles	1	9
Immeubles de placement à juste valeur	187 500	189 500
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	12 140	15 540
Immeubles de placement en construction évalués au coût	6	236
Autres immobilisations corporelles	14	8
Autres actifs financiers	12 110	3 957
Impôts différés actifs	1 675	626
Total actifs non courants	213 453	209 882
Clients	2 644	1 304
Autres actifs courants	2 851	4 365
Trésorerie et équivalent de trésorerie	965	6 722
Total actifs courants	6 460	12 452
Total actifs	219 912	222 334
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 932	37 213
Réserves	10 069	7 096
Résultat de la période	(17 091)	2 973
Capitaux propres	30 909	47 281
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	120 792	112 556
Comptes courant avec les associés - part non courant	51 449	42 423
Impôts différés passifs	3 209	8 038
Total passifs non courants	175 450	163 017
Dettes financières part courante	8 061	7 941
Fournisseurs	4 028	3 442
Autres passifs courants	1 464	653
Total passifs courants	13 553	12 036
Total passifs	189 002	175 052
Total passifs et capitaux propres	219 912	222 334

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

<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	13 253	10 290
Résultat opérationnel	(18 483)	6 394
Résultat courant avant impôts	(22 882)	3 978
Résultat net de la période	(17 091)	2 973

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Revenus promoteur	82 951	62 650
Vis-à-vis de tiers	51 921	11 366
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	22 726	38 732
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	6 283	4 424
Travaux supplémentaires	2 021	8 128
Activité Energie	10 307	4 219
Dont vente d'énergie	6 719	3 492
Dont travaux	3 588	727
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	10 991	5 262
Revenus des activités de ventes	114 556	76 350
Revenus locatifs bruts	9 316	8 997
Charges locatives refacturées	(2 425)	(2 796)
Revenus locatifs nets	6 891	6 201
Total Chiffres d'affaires	111 140	78 332

* L'activité Energie 2022 a été modifiée afin de présenter la part de vente d'énergie et la part lié aux prestations de travaux sur bornes électriques.

Les travaux supplémentaires correspondent à des aménagements de locaux qui sont demandés par les preneurs à bail avant leur emménagement comme du cloisonnement, des câblages informatiques et des équipements additionnels.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Honoraires, prestations extérieures (1)	(10 682)	(8 609)
Autres achats et charges externes (2)	(5 605)	(2 579)
Maintenance, entretien & assurances	(2 276)	(1 215)
Total	(18 563)	(12 403)

(1) Les honoraires versés sont en croissance pour donner suite à l'augmentation de l'activité et 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) Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de

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

* Les charges locatives 2022 ont été reclassées en autres produits et charges opérationnels pour 2 160 K€.

Note 8. Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Le groupe intègre principalement 8 899 milliers d'euros de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles au 31 décembre 2023. Contre 4 341 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

L'augmentation des amortissements est liée à la montée en puissance des activités de production d'énergie et des services immobiliers.

Note 9. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Quote part de subvention virée au résultat	37	-
Résultat de cession des immobilisations	(80)	1 154
Charges locatives	(1 561)	(2 161)
Autres produits	2 152	294
Autres charges	(564)	(444)
Autres produits et charges opérationnels courants	(17)	(1 157)

* Les charges locatives 2022 ont été reclassées en autres produits et charges opérationnels pour 2 160 K€.

Note 10. Coût de l'endettement financier net

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charge d'intérêts	(7 764)	(4 109)
Coût de l'endettement brut	(7 764)	(4 109)
Coût de l'endettement net	(7 764)	(4 109)

La hausse des charges d'intérêts s'explique par :

- 1,7 M€ par les financements souscrits dans le cadre des acquisitions ayant été réalisées en 2022 et 2023.
- 1,1 M€ par les obligations ayant été émises en 2022 et 2023 par ARTEA et HOLDING DREAM ENERGY qui ont augmentés l'encours obligataire avant le remboursement de l'obligation d'un montant initial de 25€ ayant été réalisé en décembre 2023
- 1 M€ par la hausse des taux d'intérêts qui ont été compensés à hauteur de 0.2M€ suite aux remboursement de crédits sur des actifs cédés

Note 11. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits financiers (a)	2 062	632
Revenus des créances	2 046	627
Autres produits financiers	16	6
Autres charges financières (b)	(173)	(110)
Autres charges financières	(173)	(110)
Autres produits et charges financiers (a+b)	1 890	522

L'augmentation des revenus de créances correspond à la forte croissance du taux fiscalement déductible appliqué aux comptes courants d'associés de certaines filiales intégrées par la méthode de mise en équivalence.

Note 12. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'impôt exigible	(514)	(641)
Charges d'impôt différé	3 485	856
Total	2 971	215

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Mise à juste valeur	(7 841)	(10 492)
Ecarts d'évaluation énergie	(1 593)	(1 359)
CAP sur emprunts	(414)	(460)
Retraitement location financement	(420)	(482)
Provisions réglementées	(300)	(232)
Déficits fiscaux	1 100	778
Opérations internes	970	727
Frais d'établissements	106	91
Autres	(316)	(303)
Total des impôts différés nets	(8 708)	(11 732)

* Les impôts différés 2022 sur écarts d'évaluation ont été impactés par l'allocation du prix d'acquisition des entités CHAVORT, AQUABELLA et SPEES pour un montant de 646 K€. Ainsi que les impôts différés sur déficits fiscaux de 66 K€.

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2023 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Impôts différés actifs à l'ouverture	1 299	1 304
Impôts différés passifs à l'ouverture	13 031	12 761
Impôts différés nets à l'ouverture	11 732	11 457
Produit / charge de l'exercice	3 485	856
Variations de périmètre	(461)	(1 131)
Impôts différés nets à la clôture	8 708	11 732
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>2 983</i>	<i>1 299</i>
<i>Dont impôts différés passifs</i>	<i>11 692</i>	<i>13 031</i>

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Résultat net des sociétés intégrées	(27 405)	8 172
Impôts comptabilisés (A)	2 971	215
Résultat consolidé avant impôt	(30 376)	7 957
Taux d'impôt constaté	9,78%	-2,70%
taux de droit commun	25,00%	25,00%
Charge théorique d'impôt (B)	7 594	(1 989)
Ecart (B) - (A) à expliquer	4 623	(2 205)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25%	3 557	(1 815)
Déficits fiscaux non reconnus	(58)	24
Autres différences permanentes	1 124	(412)
Total	4 623	(2 205)

Note 13. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition SAEM	848	848
Ecart d'acquisition SH CHAVORT & AQUABELLA	3 234	3 234
Ecart d'acquisition SPEES	907	-
Ecart d'acquisition affecté à l'activité ENERGIE	4 989	4 082
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	-	-
Ecart d'acquisition (net)	23 471	22 564

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion au 31 décembre 2023 sur la base :

- d'un calcul de flux de trésorerie actualisés sur une durée de trois ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé à +1,5 % au 31 décembre 2023 est appliqué ;
- d'un taux d'actualisation avant impôts de 7% appliqués aux flux de la période 2024 à 2026 et un taux de 9% appliqué au flux en valeur terminale.
- Une hausse de +100 points de base du taux d'actualisation tel que déterminé au 31 décembre 2023, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.
- Une baisse de -100 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2023, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion n'a été constatée.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SAEM

L'UGT Energie sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT Energie (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et l'Actif Net Réévalué de cette UGT.

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés SH CHAVORT et AQUABELLA

L'écart d'acquisition de première consolidation de 623 K€ de la société CHAVORT a été réajusté à hauteur de 1349K€ suite à une correction des capitaux propres à date d'acquisition. Après allocation du prix d'acquisition, il en est ressorti une allocation en mise à juste valeur de la centrale entraînant un écart d'acquisition résiduel négatif (badwil) de (681) K€. Ce dernier a été intégralement repris en correction du résultat 2022.

L'écart d'acquisition de première consolidation de 3 787 K€ a été alloué en partie à une mise à juste valeur de la centrale Aquabella, est apparu un goodwill résiduel de 3 234 K€.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SPEES

L'acquisition de la société SPEES au cours de l'exercice 2023 a entraîné la comptabilisation d'un écart d'acquisition 1 607 K€. Après allocation du prix d'acquisition, en est ressorti une allocation en mise à juste valeur de la centrale entraînant un écart d'acquisition résiduel de 907 K€.

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 31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Variation de juste valeur	Reclassements	Valeurs brutes au 31/12/2023
Immeubles de placement terrain et construction	111 939	557	(5 555)	(13 426)	17 553	111 068
Immeubles de placement à juste valeur	111 939	557	(5 555)	(13 426)	17 553	111 068
Immeubles de placement terrain et construction	7 240	11 108	-	-	(18 348)	-
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	7 240	11 108	-	-	(18 348)	-
Immeubles de placement construction	4 216	(3 506)	-	-	(710)	-
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 216	(3 506)	-	-	(710)	-
Total	123 394	8 159	(5 555)	(13 426)	(1 505)	111 068

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

Pour les immeubles en cours de construction, la méthode d'évaluation par le revenu (DCF) a été retenue puis recoupée avec une méthode par comparaison.

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

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à (13 426 K€) au 31 décembre 2023 contre (6 511) K€ au 31 décembre 2022.

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

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2023 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m ²	Taux de capitalisation
Max	200	7,05%
Min	119	5,86%
Moyenne pondérée	165	6,53%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 6.53% sur 2023 contre 5,82 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Analyse fluctuation	-100 points de base	- 50 points de base	Valorisation expert	+ 50 points de base	+ 100 points de base
Taux	5,53%	6,03%	6,53%	7,03%	7,53%
Valeur du patrimoine immobilier	131,1	120,3	111,1	103,2	96,3

Note 15. Autres immeubles

Les Autres immeubles sont listés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles J.BAKER	-	6 648	-	-	6 648	6 836
Hôtel Arles	-	-	-	3 160	3 160	3 014
Hôtel Ramatuelle	-	-	6 051	-	6 051	6 024
LES ECURIES	-	1 555	-	-	1 555	1 571
STORIA D'ARTIGNY	-	-	2 608	-	2 608	-
MEYLAN E	-	-	-	2 494	2 494	3
Lille Pole Service 2/3	143	-	-	-	143	12
Droits d'utilisation - Bien Immobiliers	-	-	16 833	-	16 833	14 435
Total Autres immeubles	143	8 203	25 493	5 654	39 493	31 895

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

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brute	Amortissements cumulés	31/12/2023	31/12/2022
LESQUIN PS2/PS3	3 940	(593)	3 348	3 676
LESQUIN PS4	3 173	(2 004)	1 169	1 522
MEYLAN E	4 260	(13)	4 247	-
BIOT A	5 272	(892)	4 380	4 984
LESQUIN LM	4 386	(1 094)	3 293	3 658
TERRASSE VALBONNE	596	(199)	397	595
Total droits immobiliers	21 628	(4 794)	16 833	14 435

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2023
Centrale de production d'énergie	63 515	1 736	2 238	(234)	(5 726)	61 529
Bornes électriques	-	-	4 060	-	3 594	7 654
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	63 515	1 736	6 298	(234)	(2 132)	69 183
Terrains	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériels & outillage	5 870	-	1 423	(1 162)	297	6 428
Matériel de transport	1 679	-	175	(330)	87	1 611
Droit d'utilisation	339	-	-	-	-	339
Autres immobilisations corporelles	1 458	-	983	(1)	(13)	2 427
Total Autres immobilisations (brut)	9 346	-	2 581	(1 493)	371	10 806
Amortissements	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2023
Centrale de production d'énergie	(13 773)	-	(3 323)	206	(41)	(16 931)
Bornes électriques	-	-	(271)	-	(41)	(312)
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(13 773)	-	(3 594)	206	(82)	(17 243)
Installations techniques, matériels & outillage	(1 679)	-	(826)	604	(47)	(1 948)
Matériel de transport	(636)	-	(304)	302	(93)	(731)
Droit d'utilisation	(118)	-	(18)	-	-	(136)
Autres immobilisations corporelles	(847)	-	(312)	-	60	(1 099)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(3 280)	-	(1 460)	906	(80)	(3 914)
Valeurs nettes	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2023
Centrale de production d'énergie	49 742	1 736	(1 086)	(28)	(5 767)	44 598
Bornes électriques	-	-	3 790	-	3 553	7 343
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	49 742	1 736	2 704	(28)	(2 214)	51 941
Terrains	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériels & outillage	4 190	-	597	(558)	250	4 479
Matériel de transport	1 042	-	(129)	(28)	(6)	879
Droit d'utilisation	221	-	(18)	-	-	203
Autres immobilisations corporelles	612	-	671	(1)	47	1 329
Total Autres immobilisations (net)	6 067	-	1 121	(587)	291	6 893

* La valeur brute et les amortissements des centrales de production à l'ouverture ont été ajustés suite à l'allocation de l'écart d'acquisition des entités CHAVORT et AQUABELLA pour un montant de 3 561 K€

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 009	1 586
Instruments de CAP (couverture de taux)	1 782	1 841
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	3 799	3 435
Actifs financiers au coût amorti		
Participations dans les entreprises associées	21 163	35 687
Créances rattachées à des participations	39 825	32 806
Dépôts & cautionnements	3 189	2 913
Total Actifs financiers au coût amorti	64 176	71 405
Total	67 975	74 841

Les participations dans les entreprises sont constituées essentiellement de l'IMMOBILIERE DURABLE pour 18.5M€, SCS Luxembourg pour 2 M€, la SAS PROMAUTO pour 0.4 M € et l'AGENCE VBI pour 0.2 M€. Les créances rattachées à des participations sont de 33.5 M€ avec l'IMMOBILIERE DURABLE et 8M € avec SCS Luxembourg.

* Les comptes BNP 2022 de gestion chez ARTECOM avec les entités en mise en équivalence ont été reclassés depuis les autres actifs financiers en 2022 pour un montant de 1 385 K€.

Note 18. Stocks

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
En-cours de production	37 012	38 408
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	14 820	10 370
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 873	5 845
<i>Dont en-cours projet Arterparc Meylan</i>	4 567	141
<i>Dont en-cours projet Meyreuil Extension</i>	4 330	-
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	3 797	5 500
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	1 407	1 353
<i>Dont en-cours projet Strasbourg</i>	1 544	-
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	550	1 622
<i>Autres En cours</i>	124	187
<i>Dont en-cours projet Artea Paca</i>	-	13 390
Total en-cours lié à des immeubles	37 012	38 408
<i>Stocks bornes électriques</i>	7 644	-
<i>Stocks marchandises</i>	209	-
<i>Stocks matières premières & fournitures</i>	290	245
Total stock	45 156	38 654

Note 19. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Valeurs brutes	18 818	28 911
Dépréciations	(114)	(114)
Créances clients (net)	18 704	28 797
Actif sur contrat	6 671	2 720

* Le poste clients 2022 a été retraité, afin de présenter les actifs sur contrats dans la note 21.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	18 818	-	18 818
Dépréciations clients	(114)	-	(114)
Total	18 704	-	18 704

Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation BFR	Entrée de périmètre	Autres reclassements et variations	31/12/2023
Stocks et En-cours	38 654	6 382	-	120	45 156
Clients	28 797	(11 849)	13	1 743	18 704
Actifs sur contrats	2 720	3 951	-	-	6 671
Autres actifs non courants	-	1 743	-	-	1 743
Autres actifs courants	36 146	(4 196)	(1 553)	(1 595)	28 802
Total Actifs	106 317	(3 968)	(1 540)	268	101 076
Fournisseurs	53 852	8 054	21	(96)	61 831
Comptes courants hors groupe	564	(2 043)	276	2 045	842
Passifs sur contrats	33 355	(10 664)	-	-	22 691
Autres passifs non courants	-	546	-	-	546
Autres passifs courants & passifs sur contrats	23 918	(353)	120	(2 260)	21 425
Total Passifs	111 690	(4 460)	416	(310)	107 335
Besoin en Fonds de Roulement	5 374	(491)	1 956	(578)	6 260

Note 21. Actifs et passifs sur contrats

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs sur contrats	6 671	2 720
Passifs sur contrats	22 691	33 355

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 22. Autres actifs non courants et courants

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022 Retraité*
Subventions à recevoir	1 743	-
Total autres actifs non courants	1 743	-
Créances sociales et fiscales (1)	21 552	24 971
Autres créances liées à l'exploitation (2)	6 391	10 968
Charges constatées d'avance	859	208
Total autres actifs courants	28 802	36 146

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

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

* Les comptes BNP 2022 de gestion chez ARTECOM avec les entités en mise en équivalence ont été reclassés en autres créances liées à l'exploitation depuis les autres actifs financiers en 2022 pour un montant de 1 385 K€.

Note 23. Capital social

Regroupement d'actions	4 968 952
Annulation actions propres	(224 072)
Contrat de liquidité	(12 289)
Capital social au 31 décembre 2023	4 732 591

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2023 est de 4 732 591 actions et est resté inchangé sur l'exercice.

Note 24. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Entrée de périmètre	Autres variations	31/12/2023	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	47 828	11 200	(20 531)	-	-	38 497	-	38 497
Emprunts auprès des établissements de crédit	124 185	41 972	(24 458)	-	(3 264)	138 435	19 339	119 245
Dettes locative	17 163	101	(1 843)	1 983	2 229	19 633	3 036	16 722
Avance crédit preneur	(261)	-	136	-	-	(125)	-	(125)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	141 087	42 073	(26 165)	1 983	(1 035)	157 943	22 373	135 842
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	1 435	1 326	(1 250)	-	-	1 512	1 512	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 176	622	(433)	-	-	2 365	-	2 365
Comptes courants hors groupe	564	17	-	276	2	859	859	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	3 111	-	3 626	-	-	6 737	6 737	-
Total autres dettes financières	7 286	1 965	1 943	276	2	11 473	9 108	2 365
Total dettes financières	196 202	55 238	(44 753)	2 259	(1 033)	207 913	31 483	176 704

Les emprunts souscrits sont tous libellés en euros et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable, couverts en partie par des instruments de couverture.

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

Les emprunts obligataires ont été comptabilisés en passifs financiers. La comptabilisation en capitaux propres n'étant pas justifiée compte tenu du taux d'émission par rapport au taux de marché d'un emprunt à maturité équivalente.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA ayant une échéance en 2026 fait l'objet des covenants suivants :

1. un Ratio de Loan to Value inférieur ou égal à soixante-cinq pour cent (65 %) ;
2. un montant de Valeur du Patrimoine détenu par le Groupe supérieur ou égal à 200 millions d'euros ;
3. un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 60 millions d'euros.

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

Le détails des emprunts obligataires se détaillent ainsi :

	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2023	Devise d'émission	Echéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	21/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
ARTEA / Remboursement			(3 940)	Euros			
ARTEA / Remboursement			(20 365)	Euros			
Frais d'émission emprunt ARTEA			(695)	Euros			
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			(1 452)	Euros			
Emprunt ARTEA	27/10/2023	1 200	1 200	Euros	31/10/2027	In fine	Fixe 9 %
Sous-total Emprunts obligataires convertibles ARTEA		54 949	28 497				
Emprunt HOLDING DREAM ENERGY	28/06/2023	10 000	10 000	Euros	28/06/2027	In fine	Fixe 8%
Sous-total Emprunts obligataires convertibles DREAM ENERGY		10 000	10 000				
Emprunts obligataires convertibles		53 749	38 497				

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2023 se détaillent ainsi (en millier d'euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2023	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Echéance contractuelle
Emprunt MEYLAN	10/03/2023	14 000	13 811	12 249	-	12 249	30/09/2039
Emprunt ARTEA	23/11/2023	10 000	10 000	10 000	10 000	-	20/12/2024
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	4 201	3 288	297	2 991	28/02/2030
Emprunt FESV	30/12/2023	4 000	4 000	4 000	118	3 882	13/12/2028
Emprunt DREAM ENERGY 1	06/12/2023	2 856	2 856	2 856	-	2 856	15/06/2023
Emprunt DREAM ENERGY	27/02/2023	3 270	2 625	3 168	416	2 752	02/03/2030
Emprunt SPEES	03/02/2023	1 900	1 500	1 462	158	1 304	09/02/2033
Emprunt SAEM	10/11/2020	2 700	1 270	2 497	131	2 367	15/02/2039
Emprunt HYDRO CHARENTE	19/12/2022	5 000	728	728	-	728	30/12/2037
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	2 085	514	1 980	-	1 980	25/06/2041
Emprunt SCI AIX 3	04/04/2022	9 700	466	9 665	461	9 204	06/07/2034
Total des souscriptions		62 371	41 972	51 892	11 580	40 312	

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

(En milliers d'euros)

Année de remboursement	à moins d'1 an	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 et au-delà	Total
Principal	22 373	9 661	8 866	7 953	8 032	8 031	7 587	7 250	81 046	160 799
Intérêts	5 303	3 743	3 262	3 190	3 049	2 691	2 337	1 992	5 383	30 952
Total Groupe (Principal + intérêts)	27 676	13 404	12 129	11 143	11 081	10 721	9 924	9 242	86 429	191 750

Note 25. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Entrée de périmètre	Dotations	Reprise	Reclassement	31/12/2023	Dont	
							Courant	Non courant
Dont provision indemnité retraite	183		3	(69)	4	121	-	121
Autres provisions	318	227	1 407	-	(195)	1 757	-	1 757
Total provisions	501	227	1 410	(69)	(191)	1 879	-	1 879

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

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

Les autres provisions sont constituées essentiellement d'une provision pour perte à terminaison concernant le projet Usine élévatoire pour un montant de 1 407 K€.

Note 26. Autres passifs non courants et courants

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Subventions - part non courante	546	-
Total autres passifs non courants	546	28 333
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	17 464	18 730
Subventions - part courante	1 737	-
Produits constatés d'avance	78	454
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	391	320
Autres dettes diverses	1 755	4 413
Total autres passifs courants	21 425	23 918

Note 27. Engagements hors bilan

Le total des subventions ADEME à recevoir lié aux constructions des bornes de recharges électriques est de de 5246 K€ pour la relève 1 et de 5 430 K€ pour la relève 2.

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude AIX 3 (ARKEA)	Crédit de 9.700.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 536.137,78 € HC complémentaire 3.148.031,22 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Palatin AIX 3 (ARKEA)		Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.015.831 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Panoramique AIX 4 (ARKEA)	Crédit de 6.450.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.450.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le SHED FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 2.129.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le PRISME FESV (ARKEA)			Subrogation HC initial 3.470.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de 870 K€ de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.500.000 euros	Echéance 06/07/2032	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
L'escalet	Crédit Credit mutuel de 2.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/01/2038	Hypothèque de 1er rang pour 2.000.000 €	Nantissement FDC 2.000.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
L'escalet	Crédit BPI de 1.700.000 €	Inscription jusqu'au 31/05/2038	Hypothèque de 1er rang pour 1.700.000 €	Nantissement FDC 1.700.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.850.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2035	PPD de 1er rang pour 1.850.000 € et Hypothèque de 1er rang pour 1.000.000 € et Hypothèque en second rang pour 2.850.000 €	Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 684.000 €
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	Inscription jusqu'au 22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus A (BPI)	Crédit de 11.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2032	Hypothèque de 1er rang pour 11.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus B et C				
Lesquin B et E	Crédit de 6.700.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD Bât B 2.700.000 € Hypothèque 1er rang Bât E pour 2.689.431,33 € Hypothèque 2nd rang Bât E pour 1.310.568,67 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
CAMPUS D	5.500.000,00 €	échéance 30/09/2035	HC 5.500.000,00	Cession Dailly
ARTIGNY (Acquisition FDC)	Crédit de 2.016.000	Inscription jusqu'au 05/02/2038	HLSPD 2.016.000	Caution solidaire de la société ARTEA
ARTIGNY (Acquisition Mur)	Crédit 1 344 000 €	Inscription jusqu'au 05/02/2032		Nantissement FDC/ Caution solidaire de la société ARTEA
ARTIGNY (travaux)	Crédit 3 500 000 €	Inscription jusqu'au 05/02/2032	hypothèque 2ème rang	Caution solidaire de la société ARTEA
Bât. C Arteparc Meylan (BPAURA)	Crédit de 5.600.000 + 1.400.000 in fine	Inscription jusqu'au 10/09/2040 10/03/2039 pour le in fine	HC 5.600.000 + HC 1.400.000 (en concours avec BPI)	Caution solidaire de la société ARTEA / cession Dailly
Bât. C Arteparc Meylan (BPI)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 30/09/2040	HC 7.000.000,00	Caution solidaire de la société ARTEA / cession Dailly
Meyreuil	Crédit de 2 040 000 €	expire le 22/11/2024	hypothèque en 1er rang de l'immeuble	Caution ARTEA / non cession des parts
ARTEA - Bridge de tresorerie	Crédit de 10 000 000 €	durée 12 mois		Nantissement de 30% actions ARTEA détenues par ARTEME
Genas	2 830 000 €	28/07/2027		Hypothèque légale pour un montant de 2 830 000 € + 20% au titres des accessoires / Caution ARTEA
Lendosphere 1ère tranche	3 200 000 €	28/06/2027		Nantissement des titres HDE/GAPD d'ARTEA
Lendosphere 2ème tranche	1 800 000 €	28/06/2027		
Lendosphere 3ème tranche	700 000 €	28/06/2027		
Lendosphere 4ème tranche	1 300 000 €	28/06/2027		
Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Samoens	Crédit de 1.857.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 2.053.727 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 2.518.218 €	échéance 16/09/41	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat-Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoieux	Crédit de 1.050.000 euros	échéance 30/11/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Les Planches	Crédit de 1.600.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Marvit	Crédit de 1.338.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Moulin du Pont	Crédit de 916.000 euros	échéance 31/10/2035	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Tancau tranche B	Crédit de 1.350.000 euros		Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse SAEM Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession/ Caution solidaire ARTEA à hauteur de 1 350 000
Tancau tranche C	Crédit de 1.350.000 euros		Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse SAEM Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession/ Caution solidaire ARTEA à hauteur de 1 350 000
Carignan	Crédit de 3.325.000 €	échéance 25/06/2042	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession / Caution solidaire ARTEA à hauteur de 3 325 000
Baccarat	4.200.000,00	échéance 16/05/2044	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Menil	26 160 000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 220.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Bonneuil		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 1.900.000	Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Villognon		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 200.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Chapelle		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 250.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Chavort Aquabella		Inscription jusqu'au 31/12/2038	Promesse HC sur AOT	Nantissement de FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
SPEES	crédit 1 900 000€	XX/01/2033		Cession de créances reçues ou à recevoir de la part de Dream Energy dans le cadre de l'achat d'électricité/rang 1/caution solidaire de HDE/Caution solidaire ARTEA/ nantissement 300 actions SPEES
ARTEA (financement des besoins professionnels) Crédit du Nord	900 000 €	Echéance 26/11/2028		Nantissement FDC / nantissement matériel
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 2 000 000 €	échéance 28/03/2029		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 400 000 €	échéance 28/03/2029		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY - Stations recharges	Crédit de 3 270 000 €	échéance 02/03/2030		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
DREAM ENERGY 1	Crédit de 2 856 338 €	Échéance 05/2031		Caution solidaire ARTEA/ HDE
Rubis refinancement	4 000 000 €	13/12/20238		Caution ARTEA à hauteur de 4 000 000 €/ cession garantie des loyers/ non cession des parts par les associés
SHEA	479 680 €	16/06/2028		Cession Dailly des créances détenues sur EDF
STUDIO ARTEA	304 929 €	30/06/2026		PGE
SHEA	479 681 €	16/06/2028		Cession Dailly créances EDF
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT B	185 000 €	05/05/2028	Affectation hypothécaire 3ème rang	Remise de gage par l'emprunteur en 1er rang/nantissement des titres financiers de l'emprunteur
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE -BAT C	160 000 €	06/06/2029	Hypothèque 1er rang 16 000€	Cession Dailly des créances EDF / affectation en nantissement 1er rang à hauteur de 160 000 € 100% des titres artesol lui appartenent dans Artesol energie solaire

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT D	170 000 €	06/06/2029	Hypothèque 1er rang 17 000€	Cession Dailly des créances EDF / affectation en nantissement 1er rang à hauteur de 170 000 100% des titres artesol lui appartenent dans Artesol energie solaire
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT E	220 000 €	25/05/2028	Affectation hypothécaire 3ème rang	Remise de gage par l'emprunteur en 1er rang/nantissement des titres financiers de l'emprunteur
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT A	72 000 €	14/08/2029	Hypothèque 1er rang 7 200€ /Hypothèque 1er rang sur le bien à hauteur de 64 800 €	Nantissement des titres Artesol Energie solaire à hauteur de 86 400 € détenues par Artesol
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE - BAT F	139 000 €	14/08/2029	Hypothèque de 1er rang à hauteur de 14000€ / promesse hypothécaire de 125100 €	Cession Dailly créances EDF/ nantissement d'un dépôt à hauteur de 6200 € / nantissement des titres d'Artesol Energie Solaire
ARTESOL	270 795 €	25/06/2026		PGE
ARTEA SERVICES	171 624 €	30/06/2026		PGE

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS FILIALES EN MISE EN EQUIVALENCE

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Saint tropez cap saint antoine (PALATINE)	Crédit de 6.000.000 € et 300.000 €	Inscription jusqu'au 04/07/2025	HLSPD 6.000.000 / HC 300.000	Caution solidaire de la société ARTEA PROMOTION à hauteur de 3.150.000 € / Caution solidaire de la société FINANCIERE GAMMON à hauteur de 3.150.000 € / non cession de parts
HDP Luxembourg	Crédit 30 000 000 €	30/09/2042		Affectation hypothécaire / contrat gage au titre des assurances et des revenus de l'immeuble et comptes bancaires /caution solidaire ARTEA/POST Luxembourg

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES & PUREPLACES

Bâtiment	Montant du loyers	Echéance du bail	Type de sûreté	Caution
Lesquin - Bâtiment 4	Bail de 373.487 euros	01/12/2026		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 460.483 euros	23/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	31/03/2033		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	Bail de 662.579 euros	31/08/2035		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Meylan E	Bail de 655.850 euros	31/08/2034		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Biot A	Bail de 448.142 euros	31/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Les terrasses de Valbonne	Bail de 210.324 euros	30/12/2025		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Serres sur le toit	Bail 1 031 040 euros	01/10/2037		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE DE PROMOTION

Bâtiment	Montant de caution	Échéance	Objet de la caution	Caution
Arterpare Lesquin 23	un an de loyer soit 389 228 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. E Arterpare Meylan	un an de loyer soit 785 058 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	un an de loyer soit 790 945 euros	2026	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin F			Garantie financière d'achèvement	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
TURBIE - FUYEAU	95000		Garantie indemnité immobilisation	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
BONAUD -	90000		Garantie indemnité immobilisation	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Note 28. Loyers futurs minimums**Loyers futurs minimums**

Au 31 décembre 2023, les loyers futurs minimums à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2023
2024	6 735
2025	5 662
2026	4 405
2027	3 683
2028	2 787
2029	1 302
2030	855

Note 29. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	GRANT THORTON		YUMA AUDIT		ORGECO	
Montant (HT) en K€	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
○ Émetteur[1]	85	89	56	50	8	8
○ Filiales intégrées globalement	27	41	8	8	8	8
Services autres que la certification des comptes						
○ Émetteur						
○ Filiales intégrées globalement						
Sous-total	112	130	65	58	8	8
TOTAL	112	130	65	58	8	8

Note 30. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2023 est composé de 212 salariés contre 160 salariés au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, 26 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans contre 3 au 31 décembre 2022.

Note 31. Informations relatives aux parties liées

La rémunération des dirigeants concerne le directeur général, le directeur commercial et le directeur du Développement.

Leur rémunération s'est élevée à 619 milliers d'euros au titre de 2023 et à 607 milliers d'euros au titre de l'exercice 2022. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

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

Note 32. Événements postérieurs au 31 décembre 2023**Cession de l'Immeuble du Séquoia en VEFA**

ARTEA a cédé fin février l'immeuble du Sequoia situé à Aix en Provence. Le Sequoia est un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher de 3 057,64m². Cette vente en l'état futur d'achèvement a été actée pour un prix de 10,5M€ HT.

L'actif est intégralement loué aux travers de 2 baux en état futur d'achèvement et porte sur un loyer total de 590 000 € HT.

La livraison finale de ce bâtiment a eu lieu en avril.

Livraison de l'immeuble F à Lesquin

Le 18 janvier 2024, la livraison du bâtiment F est venue compléter l'Arteparc historique d'Artea, l'Arteparc de Lesquin. L'Arteparc de Lesquin est conçu sur le concept du parc innovant de troisième génération et intègre un projet environnemental global. Le projet est un volume simple, qui se développe en L, avec des terrasses qui creusent le volume et de grandes baies en forme de cadre qui s'ouvrent sur l'Arteparc.

Le parti-pris constructif choisi pour réaliser le bâtiment F reste le même que pour les autres bâtiments du parc : structure des bâtiments en béton revêtus de panneaux à ossature bois intégrant l'isolation thermique extérieure, les éléments de vêtiture en dalles minérales et les menuiseries aluminium.

Le bâtiment F est un bâtiment de bureaux d'une superficie de 3 303m² avec notamment pour locataires deux grandes entreprises internationales.

Ouverture du Coworking de MEYLAN

Après les ouvertures des coworking de Lesquin en 2018 puis celle de BIOT en 2021, Artea a eu le plaisir d'ouvrir un nouveau site de coworking à MEYLAN. Ce coworking est situé dans l'Arteparc de MEYLAN, d'une superficie de 27 000 m², au milieu d'un environnement paysager naturel, et au cœur d'une nature verdoyante.

Dans ce coworking, 5 000 m² sont dédiés aux bureaux et services.

Ainsi, des bureaux privatifs équipés, des bureaux partagés, des postes de travail nomades ainsi que des salles de réunion sont à disposition des utilisateurs.

Dream Energy et la Banque des Territoires s'associent pour un investissement de 75M€ dans la recharge ultra-rapide.

En date du 8 avril 2024, le groupe a réalisé un partenariat, symbolisé par la création d'une Joint-Venture, construit et exploitera près de 140 stations de supercharge pour véhicules électriques à travers la France.

Alimentées par l'électricité hydraulique et photovoltaïque de Dream Energy, ces stations offrent un service bas-carbone et compétitif.

Par cette collaboration, le Groupe Caisse des Dépôts illustre sa confiance en Dream Energy, reconnue pour son expertise dans les énergies renouvelables depuis plus de 15 ans, et profite de ce modèle intégré 100% français pour contribuer activement au développement des territoires et à l'atteinte des objectifs de décarbonation.

Emprunts obligataires 2024

L'émission des obligations a pour objet de financer les projets de développement et la croissance du patrimoine d'actifs du groupe dans le cadre de ses activités hôtelières et énergétiques.

Avec cet objectif, deux obligations ont été contractées en début d'année, via des solutions de crowdfunding immobilier. L'une via VATEL pour un total de 4M€, en deux décaissements : 1.5M€ en janvier et 2.5M€ en février et une seconde via Homunity, avec là aussi un décaissement en deux parties : 1.8M€ en janvier et 2.8M€ en mars, soit un total de 4.6M€.