



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

1^{er} janvier 2023 – 30 juin 2023



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2023



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

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.

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.

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.

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.

Lancement d'un financement participatif via Lendosphere pour accompagner la croissance du pôle énergies renouvelables

Le groupe ARTEA a ouvert son premier financement participatif via Lendosphere, pour accompagner la croissance de son pôle énergies renouvelables et atteindre son objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030. Avec un objectif initial de 2 M€, cette campagne ouverte à tous est la première émission d'un emprunt global de 10 M€ et a été clôturée fin juin avec une première émission de 5 M€.

2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

Données consolidées, IFRS (en milliers d'euros)	2023	2022	Δ
Chiffre d'affaires	47 575	35 486	34%
Dépenses liées aux activités de ventes	(30 655)	(22 054)	39%
Autres achats et charges externes	(6 557)	(5 128)	28%
Charges de personnel	(5 298)	(3 131)	69%
Impôts, taxes et versements assimilés	(488)	(288)	69%
Dotations aux amortissements et provisions	(3 638)	(1 717)	112%
Variation de la juste valeur des immeubles	(1 126)	307	na
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(82)	na
Résultat opérationnel	(659)	3 393	-119%
Coût de l'endettement financier net	(3 578)	(1 976)	81%
Variation de juste valeur des CAP	275	837	-67%
Autres produits et charges financiers	565	52	na
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	582	8 899	-93%
Impôts sur les résultats	1 076	(229)	na
Résultat net part du groupe	(1 671)	10 943	-115%
Cash-flow net courant part du groupe	3 284	2 579	27%

Croissance de +34% du chiffre d'affaires

Au 1^{er} semestre 2023, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 47,6 M€ en progression de +34% par rapport au 1^{er} semestre 2022. Cette croissance à laquelle les trois métiers d'ARTEA ont contribué, reflète la diversification croissante du groupe avec une contribution de l'activité promotion qui ne

représente plus au 30 juin 2023 que 75% du chiffre d'affaires total contre 82% en 2022 et 91% en 2021. Cette performance intègre :

- Une croissance de +24% de l'activité **Promotion**, qui a été dynamique sur la période, avec notamment la signature de nouvelles ventes à hauteur de 20 M€ ;
- Une activité **Energie** en hausse de +222%, bénéficiant du doublement de la capacité de production grâce aux acquisitions réalisées en fin d'année 2022 ainsi que de l'intégration des sociétés AIS et EMJ permettant d'internaliser les compétences de construction et de maintenance des barrages hydroélectriques et des stations de super chargeurs ;
- Des activités **récurrentes immobilières** qui progressent de +64% à 7,9 M€, sous l'effet conjugué (i) d'une stabilité de l'activité **Foncière** car les nouveaux actifs conservés via l'Immobilière Durable ne sont plus consolidés et (ii) d'une croissance de +180% des revenus issus de l'activité **Services** du fait de la montée en puissance des actifs exploités sous la marque Pureplaces (coworking et coliving) à Lille-Lesquin et Biot-Sophia ainsi que par l'activité Storia (hôtellerie de prestige) avec l'acquisition du château d'Artigny réalisée fin février 2023.

Cash-flow net courant : 3,3 M€, +27%

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine et des dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat opérationnel s'élève à -0,7 M€ au 1^{er} semestre 2023 contre 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2022. Cette baisse s'explique par la forte politique d'investissement menée par le groupe dans ses deux nouvelles activités :

- Dream Energy avec une forte progression notamment de la masse salariale permettant d'accélérer l'acquisition et la construction de nouveaux actifs de production d'énergie renouvelable mais aussi le déploiement de stations de recharge rapide et plus globalement des services comme la fourniture d'énergie ;
- Les services immobiliers avec les lancements de nouveaux sites de coworking et de coliving qui sont toujours en phase de montée en puissance : les premiers actifs lancés devraient être à l'équilibre à horizon 2025.

La contribution du pôle Promotion au résultat opérationnel est plus faible qu'en 2022 du fait des conséquences de la hausse du coût des matières premières suite à la crise Ukrainienne. Du fait de l'activité économique, les coûts de construction sur les nouvelles opérations sont aujourd'hui en baisse ce qui laisse percevoir une amélioration des marges dès 2024.

La quote-part de résultat dans les entreprises associés est à 0,6 M€ vs 8,9 M€ en 2022 qui correspondait à des éléments ponctuels liées à des revalorisations de patrimoine immobilier dans différents partenariats.

Le cash-flow courant part du groupe s'élève à 3,3 M€ en croissance de +27% par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Un niveau de stocks en baisse à 35 M€

A fin juin 2023, les stocks sont en baisse à 34,5 M€ (38,7 M€ fin 2022) donc une large partie est largement commercialisé :

- 6,5 M€ pour deux actifs (Lesquin F et Bachasson G) cédés en juillet 2023 ;
- 9,7 M€ pour un actif intégralement cédé en VEFA, et deux actifs déjà largement commercialisés (65% et 35%) ;
- 5,9 M€ pour une partie du siège du Vesinet occupé par les équipes du groupe.

Seuls 12,4 M€, dont 7 M€ liés à des extensions d'Arteparc existant, sont en cours de commercialisation avec pour une large majorité des autorisations administratives déjà obtenues.

Un patrimoine immobilier sous gestion de 399 M€

A fin juin 2023, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé à 399 M€ dont :

- 151 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale dont 105 M€ d'actifs de placement, 12 M€ en construction et 33 M€ d'immeubles exploités par le groupe (siège social ou hôtellerie) ;
- 248 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

Dream Energy : doublement du patrimoine énergie valorisé à 105 M€

A fin juin 2023, le patrimoine énergie sous gestion double par rapport à fin juin 2022 pour atteindre 105 M€, dont :

- 99 M€ liés aux 20 barrages hydrauliques en patrimoine, répartis sur tout le territoire français et valorisés 45M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 54 M€ ;
- 6 M€ liés aux centrales photovoltaïques détenues en propre, sous forme de toitures solaires, valorisées 2,6 M€ au bilan, soit une plus-value potentielle de 3,4 M€.

Structure financière solide

Le coût de l'endettement financier est en hausse à 3,6 M€, s'expliquant par l'effet conjugué de :

- La mise en place de nouveaux prêts dans le cadre du développement du groupe : 0,6 M€
- L'application de IFRS 16 (méthodologie de comptabilisation des loyers vis à vis de l'Immobilier Durable pour les sites exploités en co-working et co-living) : 0,2 M€
- Le complément d'émission obligataire réalisé fin 2022 : 0,4 M€
- La hausse des taux d'intérêt : 0,4 M€

Le ratio de LTV du groupe est en hausse à 55,3% contre 53,7% à fin 2022 (+1,6 point).

L'endettement financier s'établit à 91 M€ pour des capitaux propres de 110 M€.

Au 30 juin 2023, le Groupe affiche une trésorerie de 14,4 M€ stable par rapport au 31 décembre 2022.

ANR : 39,3 €/action

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 186 M€ soit 39,3 € par action, en baisse de 2,6% au 31 décembre 2022 suite notamment à la distribution de dividende.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 147 M€ soit 32,7 € par action.

3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

La puissance totale des centrales hydrauliques post rénovation s'élève à 13 919 kW. Le développement et l'acquisition de ces actifs énergétiques ayant été réalisés fin 2022 permette une hausse substantielle de la production énergétique en 2023 et confirmera le positionnement unique d'ARTEA comme un développeur-proprétaire d'immobilier et d'énergie de 3^{ème} génération. D'autres acquisitions sont actuellement à l'étude pour continuer à faire croître cette capacité de production

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

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

4. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risque auxquels le Groupe pourrait être confronté sont détaillés au paragraphe 4.3 du Rapport Financier Annuel 2022. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2022 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2022

Cessions de deux nouveaux actifs à l'Immobilière Durable en juillet

Au cours du mois de juillet 2023, le groupe ARTEA a cédé les actifs Bachasson G et Lesquin F à l'Immobilière Durable pour un chiffre d'affaires total de 18 M€. Ces deux actifs seront livrés respectivement au T4 2023 et au T1 2024.

Signature d'un partenariat en Belgique par Dream Energy

DREAM ENERGY Mobility & Ardent Invest signent un partenariat pour accélérer le déploiement de la supercharge en Belgique !

Avec plus de 2 millions de voitures électriques attendues en Belgique d'ici 2030, le pays s'engage dans une vraie révolution automobile. Pour soutenir cette transition, Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables, et Ardent Invest, société d'investissement belge et propriétaire de multiples sites commerciaux, s'unissent pour répondre aux nouveaux besoins en supercharge.

À partir de 2024, Dream Energy prévoit la construction d'une première tranche de 9 stations de superchargeurs, soit près de 50 points de charge, dont une grande majorité sont ultrarapides.

Situés à proximité d'axes routiers majeurs, vous pourrez notamment retrouver nos stations sur les parkings d'actifs commerciaux d'Ardent Invest, notamment dans les agglomérations de Liège, Charleroi, Arlon ou Bonnelles.

Avec des bornes puissantes allant jusqu'à 300 kW, ces stations seront accessibles à tous 24/7. Dream Energy valorisera sa production d'électricité renouvelable, grâce à ses centrales hydrauliques et photovoltaïques, pour garantir une recharge bas-carbone.

6. ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES

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

Philippe BAUDRY
Président du Conseil d'Administration

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2023

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées	9
Note 4. Information sectorielle	12
Note 5. Palier mis en équivalence	16
Note 6. Chiffre d'affaires	17
Note 7. Autres achats et charges externes	18
Note 8. Charges de personnel	19
Note 9. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	19
Note 10. Autres produits et charges opérationnels	19
Note 11. Coût de l'endettement financier net	19
Note 12. Impôts sur les résultats	20
Note 13. Ecart d'acquisition	20
Note 14. Immeubles de placement	21
Note 15. Autres Immeubles	22
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	23
Note 17. Autres actifs financiers.....	24
Note 18. Stocks et en-cours.....	24
Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement	25
Note 20. Autres actifs courants	25
Note 21. Dettes financières	26
Note 22. Autres passifs courants	27
Note 23. Engagements hors bilan.....	27
Note 24. Événements postérieurs au 30 juin 2023	27

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus des activités de ventes	6	44 259	32 312
Revenus locatifs bruts (1)	6	4 350	4 308
Charges locatives refacturées (1)	6	(1 034)	(1 134)
Revenus locatifs nets	6	3 316	3 174
Chiffre d'affaires	6	47 575	35 486
Dépenses liées aux activités de ventes (1)		(30 655)	(22 054)
Autres achats et charges externes (1)	7	(6 557)	(5 128)
Charges de personnel		(5 298)	(3 131)
Impôts, taxes et versements assimilés		(488)	(288)
Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(3 638)	(1 717)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(1 126)	307
Autres produits et charges opérationnels courants	10	(474)	(82)
Résultat opérationnel		(659)	3 393
Coût de l'endettement financier net	11	(3 578)	(1 976)
Variation de juste valeur des CAP		275	837
Autres produits et charges financiers		565	52
Résultat courant avant impôt		(3 397)	2 306
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		582	8 899
Impôts sur les résultats	12	1 076	(229)
Résultat net de la période		(1 738)	10 976
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		(1 671)	10 943
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(68)	34
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,34)	2,21
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,34)	2,21

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net consolidé	(1 738)	10 976
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	(1 738)	10 976
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(68)	34
résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(1 671)	10 943

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	30/06/2023	31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisitions	13	23 471	22 564
Autres immobilisations incorporelles		5 132	4 116
Immeubles de placement à juste valeur	14	105 459	111 939
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14	11 630	7 240
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14	-	4 216
Autres immeubles	15	33 205	31 895
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	56 241	49 742
Autres immobilisations corporelles	16	7 063	6 067
Participations dans les entreprises associées	17	36 084	35 687
Autres actifs financiers	17	40 928	40 539
Impôts différés actifs		2 604	1 363
Total actifs non courants		321 817	315 367
Stocks	18	34 478	38 654
Clients	19	43 695	28 797
Actifs sur contrats (1)		941	2 720
Autres actifs courants	20	24 311	34 760
Trésorerie et équivalent de trésorerie		14 446	14 616
Total actifs courants		117 872	119 547
Total actifs		439 688	434 915
CAPITAUX PROPRES			
Capital		42 236	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		59 452	64 728
Résultat de la période		(1 671)	8 714
Capitaux propres part du groupe		110 003	113 241
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		539	596
Capitaux propres		110 541	113 837
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	21	166 257	160 985
Provisions part non courante		291	501
Impôts différés passifs		13 484	13 031
Total passifs non courants		180 032	174 517
Dettes financières part courante	21	38 908	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés		213	219
Fournisseurs	19	58 334	53 852
Provisions part courante		227	-
Autres passifs courants	22	23 613	23 918
Passifs sur contrats (1)		27 819	33 355
Total passifs courants		149 115	146 561
Total passifs		329 147	321 078
Total passifs et capitaux propres		439 688	434 915

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

* Un retraitement 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	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net total consolidé		(1 738)	10 977
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(582)	(8 899)
Amortissements et provisions		4 955	1 717
Impôts sur le résultat	12	174	298
Charges nettes d'impôts différés	12	(1 249)	(69)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	11	3 563	2 010
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(1 228)	(33)
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur		(275)	(837)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	3 942	2 847
Marge brute d'autofinancement		7 560	8 011
Variation du besoin en fonds de roulement	19	(133)	1 752
Impôts payés / remboursés		(189)	(305)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		7 238	9 458
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(1 331)	(20)
Décaissements concernant les immeubles de placement	14	(8 228)	(10 750)
Décaissements concernant les autres immeubles		(2 518)	(6 201)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(6 032)	(4 700)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		6 862	5 639
Réduction des autres immobilisations financières		456	8 374
Prêts et avances consentis		(1 898)	(12 392)
Incidence des variations de périmètre		(1 565)	(20)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(14 254)	(20 070)
Augmentations de capital (part des minoritaires)		-	(196)
Cession (acq.) nette d'actions propres		(133)	(32)
Emissions d'emprunts obligataires	21	5 000	-
Emissions d'emprunts	21	23 013	32 088
Remboursements d'emprunts	21	(20 720)	(27 694)
Intérêts versés		(3 601)	(2 379)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		3 559	1 787
Incidence chgt de principes comptables		-	-
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(3 457)	(8 825)
Concours bancaires		(3 111)	(3 001)
Trésorerie actif		16 002	22 409
Trésorerie nette d'ouverture (a)		12 890	19 408
Concours bancaires		(5 014)	(3 060)
Trésorerie actif		14 446	13 642
Trésorerie nette de clôture (b)		9 432	10 582
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(3 457)	(8 825)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	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)	-		-
Augmentation de capital					-		-
Résultat de l'exercice				10 943	10 943	34	10 976
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Plan d'actions gratuites			49		49		49
Variations des titres en autocontrôles			(32)		(32)		(32)
Autres variations					-	5	5
Situation nette au 30 juin 2022	29 814	9 985	64 639	10 943	115 380	41	115 422
Variations du 30/06/2022 au 31/12/2022	-	-	90	(2 229)	(2 139)	555	(1 584)
Situation nette au 31 décembre 2022 retraitée*	29 814	9 985	64 729	8 714	113 242	596	113 837
Affectation du résultat			8 714	(8 714)	-		-
Augmentation de capital	12 422		(12 422)				
Résultat de l'exercice				(1 671)	(1 671)	(68)	(1 738)
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Plan d'actions gratuites			57		57		57
Variations des titres en autocontrôles			(133)		(133)		(133)
Autres variations					-	10	10
Situation nette au 30 juin 2023	42 236	9 985	59 453	(1 671)	110 003	539	110 541

* Un retraitement 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.

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 et des barrages hydrauliques
- (4) Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023 ont une durée de 6 mois.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Variation de périmètre

ARTEA a acquis 100% des titres de la société SPEES le 6 janvier 2023, ce qui a généré un écart d'acquisition de 1601 K€. Les travaux d'affectation du goodwill seront réalisés au cours de l'exercice 2023. La société est consolidée en intégration globale.

Le groupe a également créé les sociétés HOLDING STORIA, STORIA d'ARTIGNY et DECIBELDONNE détenue à 100%.

6. Lancement d'un financement participatif via Lendosphere pour accompagner la croissance du pôle énergies renouvelables

Le groupe ARTEA a ouvert son premier financement participatif via Lendosphere, pour accompagner la croissance de son pôle énergies renouvelables et atteindre son objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030. Avec un objectif initial de 2 M€, cette campagne ouverte à tous est la première émission d'un emprunt global de 10 M€ et a été clôturée fin juin avec une première émission de 5 M€.

7. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 28 juin 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 0,30 € par action aux 4 968 952 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 1 491 K€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 1 488 K€.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

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

1. Référentiel IFRS

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre du semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites dans les notes suivantes. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. Certains actifs sur lesquels des événements significatifs (activité locative, travaux) ont été réalisés lors du 1^{er} semestre ont fait l'objet d'une expertise semestrielle.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. La méthode d'évaluation est présentée en note 13 Ecart d'acquisitions.

2. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2023 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode *			% d'Intérêt % Contrôle Méthode *		
			30/06/2023	Mère	Mère	31/12/2022	Mère	Mère
ARTEA	HOLDING							
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVA TOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SANTORSOLA SARL	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE
HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA EV	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
EMJ	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH Chavort	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH Aquabella	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
Dream Energy Italia	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DECILBELDONNE SAS	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
SPEES	ENERGIE	Acquisition 2023	100	100	IG	0	0	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

3. Changement de présentation

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 rubriques d'achats d'études et prestations de service qui étaient présentés dans la ligne « autres achats et charges » ont été reclassés sur la ligne « dépenses liées aux activités de ventes » pour 2 225 K€ au 30 juin 2022.

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

4. Retraitement 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 1 405 K€.

(En milliers d'euros)

ACTIFS	31/12/2022 Retraité*	Retraitement Sh Chavort	Retraitement Sh Aquabella	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
Total actifs non courants	315 367	1 914	138	313 317
Total actifs courants	119 547	-	-	119 547
Total actifs	434 915	1 915	138	432 865
CAPITAUX PROPRES				
Résultat de la période	8 714	1 405	-	7 308
Capitaux propres part du groupe	113 241	1 405	-	111 836
Capitaux propres	113 837	1 405	-	112 432
PASSIFS				
Impôts différés passifs	13 031	507	138	12 385
Total passifs non courants	174 517	507	138	173 872
Total passifs courants	146 561	-	-	146 561
Total passifs	321 078	507	138	320 433
Total passifs et capitaux propres	434 915	1 915	138	432 865

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 par activité au 30 juin 2023 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2023
Ecart d'acquisitions	-	12 532	4 989	5 950	-	23 471
Autres immobilisations incorporelles	23	-	4 007	1 083	19	5 132
Immeubles de placement à juste valeur	105 459	-	-	-	-	105 459
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	-	11 630	-	-	-	11 630
Autres immeubles	-	19 776	-	13 429	-	33 205
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	292	-	55 947	1	-	56 241
Autres immobilisations corporelles	22	235	875	5 409	521	7 063
Participations dans les entreprises associées	35 808	-	-	276	-	36 084
Autres actifs financiers	10 114	757	1 814	616	27 626	40 928
Impôts différés actifs	318	1 274	549	147	316	2 604
Total actifs non courants	152 036	46 204	68 181	26 911	28 483	321 816
Stocks	3 317	30 535	403	177	47	34 478
Clients	1 438	34 098	4 891	1 608	1 660	43 695
Actifs sur contrats (1)	-	941	-	-	-	941
Autres actifs courants	1 604	17 093	3 255	1 036	1 323	24 311
Titres éliminés	(30 365)	(26 558)	(12 075)	(8 544)	77 542	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 587	1 183	3 791	1 191	4 694	14 446
Total actifs courants	(20 419)	57 291	264	(4 532)	85 267	117 872
Total actif	131 617	103 496	68 445	22 380	113 750	439 688
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	42 236	42 236
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	50 341	7 783	(4 532)	(2 638)	8 498	59 452
Résultat de la période	2 193	480	(1 047)	(1 306)	(1 991)	(1 671)
Capitaux propres part du groupe	52 535	8 263	(5 579)	(3 944)	58 728	110 003
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(43)	6	577	(0)	(0)	539
Capitaux propres	52 492	8 268	(5 002)	(3 944)	58 728	110 541
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	54 311	16 913	47 985	19 191	27 857	166 257
Provisions part non courante	114	(1)	13	4	162	291
Impôts différés passifs	11 364	(340)	2 041	0	418	13 484
Total passifs non courants	65 789	16 572	50 039	19 195	28 438	180 032
Dettes financières part courante	6 565	489	3 997	2 052	25 807	38 908
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	213	-	-	-	213
Fournisseurs	3 042	46 124	4 708	2 747	1 712	58 334
Provisions part courante	-	-	227	-	-	227
Autres passifs courants	676	25 558	5 026	(10 145)	2 498	23 613
Passifs sur contrats (1)	-	27 819	-	-	-	27 819
Compte de liaison	3 052	(21 547)	9 450	12 476	(3 432)	-
Total passifs courants	13 335	78 656	23 408	7 130	26 585	149 115
Total passifs	79 124	95 228	73 447	26 325	55 022	329 147
Total passifs et capitaux propres	131 617	103 496	68 445	22 380	113 750	439 688

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

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

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisition	-	12 532	4 081	5 950	-	22 563
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	-	-	49 743
Autres immobilisations corporelles	25	279	878	4 308	577	6 067
Participations dans les entreprises associées	35 464	-	-	223	-	35 687
Autres actifs financiers	9 781	1 639	2 167	695	26 257	40 539
Impôts différés actifs	31	240	764	11	316	1 363
Total actifs non courants	161 653	29 992	61 487	35 052	27 183	315 367
Stocks	-	38 301	293	13	47	38 654
Clients	1 335	22 884	3 691	418	469	28 797
Actifs sur contrats (1)	-	2 720	-	-	-	2 720
Autres actifs courants	4 506	21 702	4 011	1 513	3 028	34 760
Elimination des titres de participation	(30 364)	(26 558)	(12 075)	(8 543)	77 540	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 880	6 181	2 875	441	239	14 616
Total actifs courants	(19 643)	65 230	(1 205)	(6 158)	81 323	119 547
Total actif	142 010	95 222	60 282	28 894	108 506	434 915
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	44 261	6 109	(4 880)	(991)	20 230	64 729
Résultat de la période	7 491	3 381	348	(1 664)	(844)	8 713
Capitaux propres part du groupe	51 752	9 491	(4 532)	(2 655)	59 184	113 241
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(10)	(11)	617	(0)	(0)	596
Capitaux propres	51 742	9 479	(3 914)	(2 655)	59 184	113 836
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
Dettes financières part courante	4 430	593	3 653	472	26 070	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	213	6	-	-	219
Fournisseurs	1 436	45 119	4 728	827	1 741	53 852
Autres passifs courants	4 536	14 692	2 594	551	1 545	23 918
Passifs sur contrats (1)	-	33 355	-	-	-	33 355
Elimination des intra-groupe	9 624	(23 552)	11 128	11 185	(8 385)	-
Total passifs courants	20 026	70 421	22 109	13 034	20 971	146 561
Total passifs	90 268	85 743	64 196	31 549	49 322	321 078
Total passifs et capitaux propres	142 010	95 222	60 282	28 894	108 506	434 915

(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.

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2023
Revenus des activités de ventes	139	34 163	5 703	4 161	93	44 259
Revenus locatifs bruts (1)	4 350	-	-	-	-	4 350
Charges locatives refacturées (1)	(1 034)	-	-	-	-	(1 034)
Revenus locatifs nets	3 316	-	-	-	-	3 316
Chiffre d'affaires	3 455	34 163	5 703	4 161	93	47 575
Dépenses liées aux activités de ventes (1)	(71)	(30 432)	51	(139)	(64)	(30 655)
Autres achats et charges externes (1)	(405)	(1 164)	(1 730)	(1 654)	(1 604)	(6 557)
Charges de personnel	(284)	(871)	(1 685)	(1 917)	(542)	(5 298)
Impôts, taxes et versements assimilés	(23)	(55)	(279)	(104)	(26)	(488)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(27)	(146)	(1 935)	(1 444)	(86)	(3 637)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(210)	(916)	-	-	-	(1 126)
Autres produits et charges opérationnels courants	6	(23)	(277)	(141)	(38)	(474)
Compte de Liaison exploitation	(15)	97	(58)	15	(39)	-
Résultat opérationnel	2 426	654	(210)	(1 224)	(2 305)	(659)
Coût de l'endettement financier brut	(991)	(54)	(789)	(254)	(1 490)	(3 578)
Variation de juste valeur des CAP	332	-	(58)	-	-	275
Autres produits et charges financiers	62	(0)	3	2	498	565
Résultat courant avant impôt	1 829	600	(1 053)	(1 476)	(3 297)	(3 397)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	529	-	0	53	-	582
Impôts sur les résultats	(208)	(103)	(34)	116	1 306	1 076
Résultat des sociétés consolidées	2 149	497	(1 088)	(1 306)	(1 991)	(1 738)
résultat net – part des propriétaires de la société mère	2 193	480	(1 047)	(1 306)	(1 991)	(1 671)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(44)	17	(41)	0	0	(68)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,44	0,10	(0,21)	(0,26)	(0,40)	(0,34)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,44	0,10	(0,21)	(0,26)	(0,40)	(0,34)

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2022 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2022
Revenus des activités de ventes	282	29 025	1 746	1 218	42	32 312
Revenus locatifs bruts (1)	4 308	-	-	-	-	4 308
Charges locatives refacturées (1)	(1 134)	-	-	-	-	(1 134)
Revenus locatifs nets	3 174	-	-	-	-	3 174
Chiffre d'affaires	3 456	29 025	1 746	1 218	42	35 486
Dépenses liées aux activités de ventes (1)	(5)	(21 926)	(41)	(61)	(22)	(22 054)
Autres achats et charges externes (1)	(1 295)	(1 968)	(390)	(530)	(946)	(5 128)
Charges de personnel	(332)	(748)	(346)	(736)	(969)	(3 131)
Impôts, taxes et versements assimilés	(73)	(106)	(52)	(28)	(29)	(288)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(210)	(136)	(1 038)	(270)	(63)	(1 717)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(1 647)	1 949	-	-	6	307
Autres produits et charges opérationnels courants	502	(39)	(17)	(545)	17	(82)
Compte de Liaison exploitation	33	46	22	(13)	(88)	-
Résultat opérationnel	427	6 097	(115)	(965)	(2 051)	3 393
Coût de l'endettement financier brut	(634)	(41)	(174)	(25)	(1 102)	(1 976)
Variation de juste valeur des CAP	837	-	-	-	-	837
Autres produits et charges financiers	(6)	(0)	-	(32)	90	52
Compte de Liaison financier	(37)	49	-	-	(12)	-
Résultat courant avant impôt	588	6 104	(290)	(1 022)	(3 074)	2 306
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	8 848	-	0	51	-	8 899
Impôts sur les résultats	319	(1 355)	(41)	(0)	848	(229)
Résultat des sociétés consolidées	9 754	4 749	(331)	(971)	(2 226)	10 976
résultat net – part des propriétaires de la société mère	9 754	4 716	(331)	(971)	(2 226)	10 943
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	0	34	0	0	0	34
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	1,96	0,95	(0,07)	(0,20)	(0,45)	2,20
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	1,96	0,95	(0,07)	(0,20)	(0,45)	2,20

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

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.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>		
ACTIFS	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement à juste valeur	189 100	189 500
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	15 540	15 540
Immeubles de placement en construction évalués au coût	51	236
Autres immobilisations corporelles	17	8
Autres actifs financiers	6 908	3 957
Impôts différés actifs	836	626
Total actifs non courants	212 461	209 882
Clients	3 086	1 304
Autres actifs courants	2 212	4 365
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 452	6 722
Total actifs courants	7 749	12 452
Total actifs	220 210	222 334
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 213	37 213
Réserves	10 069	7 096
Résultat de la période	1 233	2 973
Capitaux propres	48 515	47 281
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	108 655	112 556
Comptes courant avec les associés - part non courant	43 235	42 423
Impôts différés passifs	8 340	8 038
Total passifs non courants	160 230	163 017
Dettes financières part courante	7 082	7 941
Fournisseurs	2 749	3 442
Autres passifs courants	1 634	653
Total passifs courants	11 466	12 036
Total passifs	171 695	175 052
Total passifs et capitaux propres	220 210	222 334

Note 6. Chiffre d'affaires

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus correspondent aux loyers des immeubles loués par le Groupe.

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

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

♣ Activités énergie

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

♣ Activités promotion

Le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou CPI (contrat de promotion immobilière) pour lesquels 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 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.

Dans le cadre d'IAS 34 §16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires car l'activité promotion est tributaire de l'avancement des immeubles et des appartements qui sont disponibles à la vente, ce qui constitue une variable trop irrégulière.

♣ Activités services immobiliers

Les revenus de l'activité sont dégagés par l'exploitation d'actifs détenus par le groupe sous forme d'offre de co-working ou d'hôtellerie à travers les marques Coloft et Storia.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Activité Energie (1)	3 896	1 750
Revenus locatifs bruts	4 350	4 308
Charges locatives refacturées	(1 034)	(1 134)
Activité Foncière	3 316	3 174
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	4 563	1 632
Total revenus récurrents immobiliers	7 879	4 806
Vis-à-vis de tiers	29 750	5 375
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	2 395	1 590
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	918	18 114
Vente d'immeuble	33 063	25 079
Travaux supplémentaires	2 737	3 851
Total revenus promoteur	35 800	28 930
Total	47 575	35 486

(1) Le groupe contractualise avec différents acheteurs (UPLE, EDF OA, DREAM ENERGY). La durée des contrats est variable (20 ans EDF OA, court terme pour UPLE, 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 :

- 70% de la production sur 2022 a été vendue en obligation d'achat
- 30% de la production sur 2022 a été vendue via des PPAs
- Parmi ces 30% vendus sur les marchés :
- 22% ont été vendus à prix fixe
- 8% ont été vendus à prix spot

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Services bancaires	(127)	(178)
Frais postaux & de télécommunications	(92)	(61)
Honoraires, prestations extérieures (1)	(3 423)	(5 266)
Maintenance, entretien & assurances	(477)	(549)
Achats non stockés	(746)	1 941
Autres achats et charges externes	(1 694)	(1 015)
Total	(6 557)	(5 128)

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

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

Note 8. Charges de personnel

Les charges de personnel se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Rémunérations du personnel	(3 869)	(2 215)
Charges sociales	(1 353)	(841)
Autres charges de personnel	(76)	(75)
Total	(5 298)	(3 131)

L'évolution des charges de personnel est liée aux entrées dans le périmètre de consolidation des sociétés énergie AIS et EMJ au deuxième semestre 2022, ainsi que l'acquisition du Château d'Artigny en 2023 représentant un complément de charges de 1 564 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2022.

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

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour (3 638) milliers d'euros au 30 juin 2023, contre (1 717) milliers d'euros au 30 juin 2022.

Note 10. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat de cession des immobilisations	(55)	52
Autres produits	402	85
Autres charges (1)	(821)	(219)
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(82)

(1) Les autres charges concernent essentiellement des charges locatives.

Note 11. Coût de l'endettement financier net

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charge d'intérêts	(3 578)	(1 976)
Coût de l'endettement brut	(3 578)	(1 976)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(3 578)	(1 976)

L'évolution de 1,5 M€ s'explique par les nouveaux encours de crédit liés aux acquisitions de barrages hydrauliques réalisées fin 2022 pour 0,5 M€, l'augmentation de l'encours obligataire pour 0,4 M€ et par l'augmentation des taux d'intérêts pour le solde.

Note 12. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2023 se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'impôt exigible	(173)	(299)
Charges d'impôt différé	1 249	69
Total	1 076	(229)

Note 13. Ecart d'acquisition

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	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

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé au 30 juin 2023.

* Un retraitements des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis a été réalisé au cours du premier semestre 2023. Ces retraitements sont la résultante des travaux d'allocations des goodwill sur les entités SH CHAVORT et SH AQUABELLA toutes deux acquises en fin d'exercice 2022.

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 (1)	Variation de juste valeur	Autres mouvements	Valeurs brutes au 30/06/2023
Immeubles de placement terrain et construction	111 939	40	(5 045)	(171)	(1 304)	105 459
Immeubles de placement à juste valeur	111 939	40	(5 045)	(171)	(1 304)	105 459
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	7 240	-	-	(3 771)	8 161	11 630
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	7 240	-	-	(3 771)	8 161	11 630
Immeubles de placement en construction	4 216	8 188	-	-	(12 403)	-
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 216	8 188	-	-	(12 403)	-
Total	123 394	8 228	(5 045)	(3 942)	(5 546)	117 089

- 1) Concerne la cession des immeubles du QUARTZ pour (3 905) K€ et le TWIN pour (1 140) K€.

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 50%.

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 a valorisé le patrimoine du Groupe au 30 juin 2023 pour les actifs ayant eu des événements significatifs (activité locative, travaux), et les expertises du 31 décembre 2022 pour les autres actifs. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

Au 30 juin 2023, une partie des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe. Ces immeubles sont le Prélude, le Palatin, le Panoramique et un immeuble de placement en cours de construction Meylan C.

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

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

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

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

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

Note 15. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles J.BAKER		6 743			6 743	6 836
Hôtel Arles				3 170	3 170	3 014
Hôtel Ramatuelle			5 915		5 915	6 024
Vésinet Les écuries		1 563			1 563	1 571
Storia d'Artigny			2 362		2 362	-
Arteparc Meylan E	3				3	3
Lille Pole Service 2/3	21				21	12
Droits d'utilisation - Biens immobiliers			13 429		13 429	14 435
Total Autres immeubles	23	8 306	21 706	3 170	33 205	31 895

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

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

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	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	63 513	1 736	6 466	(237)	-	71 478
Installations techniques, matériel & outillage	5 871	-	1 749	(1 159)	103	6 564
Matériel de transport	1 679	-	47	(21)	(75)	1 630
Droit d'utilisation	339	-	-	-	-	339
Autres immobilisations corporelles	1 507	-	333	(2)	(69)	1 769
Total Autres immobilisations (brut)	9 396	-	2 129	(1 182)	(41)	10 302
Amortissements	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(13 774)	-	(1 674)	206	-	(15 242)
Installations techniques, matériel & outillage	(1 698)	-	(423)	603	(28)	(1 546)
Matériel de transport	(635)	-	(116)	19	89	(643)
Droit d'utilisation	(101)	-	(9)	-	-	(110)
Autres immobilisations corporelles	(896)	-	(89)	-	45	(940)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(3 330)	-	(637)	622	106	(3 239)
Valeurs nettes	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	49 742	1 736	4 791	(31)	-	56 241
Installations techniques, matériel & outillage	4 172	-	1 326	(556)	75	5 017
Matériel de transport	1 043	-	(69)	(2)	14	986
Droit d'utilisation	239	-	(9)	-	(1)	229
Autres immobilisations corporelles	612	-	244	(2)	(24)	830
Total Autres immobilisations (net)	6 067	-	1 492	(560)	64	7 063

* Un retraitement des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis, ce dernier est présenté en note 3.4 des principes et méthodes appliquées. Ce dernier a permis de mettre à juste valeur les immobilisations dédiées à l'activité Energie des entités SH CHAVORT et SH AQUABELLA

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

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

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

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

Composants	Durée d'amortissement	Ventilation retenue
Panneau et système d'intégration	20 ans	80%
Onduleur	10 ans	20%

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 719	1 586
Instruments financiers CAP	2 173	1 841
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	4 900	3 435
Actifs financiers au coût amorti		
Participations dans les entreprises associées	36 084	35 687
Créances rattachées à des participations	35 844	34 191
Dépôts & cautionnements	184	2 913
Total Actifs financiers au coût amorti	72 112	72 791
Total	77 012	76 226

Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2023 sont composées de L'IMMOBILIERE DURABLE pour 36 447 K€, HDP LUXEMBOURG pour 6 171 K€, PROMAUTO pour 527 K€ et AGENCE VBI pour 276 K€. Les créances rattachées à des participations sont essentiellement composées de 27 601 K€ avec L'IMMOBILIERE DURABLE et 7 930 K€ avec HDP Luxembourg.

Note 18. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
En-cours de production	34 104	38 408
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	10 118	10 370
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	7 434	5 500
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 857	5 845
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	4 322	1 622
<i>Dont en-cours Provencal</i>	3 451	-
<i>Dont en-cours projet Cannes</i>	1 372	-
<i>Dont en-cours projet Arteparc Meylan</i>	386	141
<i>Autres En cours</i>	332	187
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>		1 353
<i>Dont en-cours projet Artea Paca</i>		13 390
Total en-cours lié à des immeubles	34 104	38 408
<i>Autres stocks</i>	373	245
Total en-cours	34 478	38 654

Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation BFR	Autres reclassements et variations	Variations de périmètre	30/06/2023
Stocks et En-cours	38 654	(4 296)	120	-	34 478
Clients	28 797	11 983	2 902	13	43 695
Actifs sur contrats	2 720	(1 845)	-	66	941
Autres actifs courants	34 760	(10 426)	1 530	(1 553)	24 311
Total Actifs	104 931	(4 583)	4 552	(1 474)	103 425
Fournisseurs	53 852	4 642	(181)	21	58 334
Comptes courants hors groupe	564	(310)	-	276	530
Autres passifs courants	23 918	(3 167)	2 742	120	23 613
Passifs sur contrats	33 355	(5 880)	225	120	27 819
Total Passifs	111 690	(4 715)	2 787	536	110 297
Besoin en Fonds de Roulement	6 759	(133)	(1 764)	2 010	6 872

Les factures à établir liées à des contrats de construction sont de 941 K€ au 30 juin 2023 contre 2 720 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des actifs sur contrats au sens de la norme IFRS 15.

Les produits constatés d'avance liés à des contrats de construction sont de 27 819 K€ au 30 juin 2023 contre 33 355 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des passifs sur contrats clients au sens d'IFRS 15.

Note 20. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Créances sociales et fiscales (1)	18 902	24 971
Autres créances liées à l'exploitation (2)	4 874	9 582
Charges constatées d'avance	535	208
Total autres actifs courants	24 311	34 760

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

(2) Dont composé essentiellement de 1 212 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs

Note 21. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de périmètre	30/06/2023	Part courante	Part non courante
Emprunts obligataires	47 828	5 000	183	-	-	53 011	21 060	31 951
Emprunts auprès des établissements de crédit	124 187	22 875	(19 756)	174	-	127 480	9 181	118 302
Dettes Locatives	17 163	-	(666)	(410)	-	16 087	1 998	14 090
Avance crédit preneur	(261)	-	-	69	-	(192)	(274)	82
Total emprunts auprès des établissements de crédit	141 088	22 875	(20 422)	(167)	-	143 375	10 905	132 473
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	1 435	1 332	(1 371)	-	-	1 398	1 398	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 176	138	(482)	-	-	1 833	-	1 833
Comptes courants hors groupe	564	-	(310)	-	276	530	530	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	3 111	1 903	-	-	-	5 014	5 014	-
Total autres dettes financières	7 286	3 373	(2 163)	-	276	8 775	6 942	1 833
Total dettes financières	196 202	31 248	(22 402)	(167)	276	205 164	38 909	166 257

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

Des négociations avancées pour le refinancement de l'émission obligataire à échéance en décembre 2023 auprès d'établissements bancaires, de porteurs d'obligation et de fonds de dettes devraient aboutir d'ici l'échéance de ladite obligation.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2023	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	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	16/03/2022	-	(3 940)	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	-	-	(1 102)	Euros	-	-	-
Emprunt HOLDING DREAM ENERGY	28/06/2023	5 000	5 000	Euros	28/06/2027	In fine	Fixe 8%
Emprunts obligataires		58 749	53 011				

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

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2023	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt MEYLAN	10/03/2023	14 000	12 249	12 249	-	12 249	30/09/2039
Emprunt SCI AIX 3	04/04/2022	9 700	466	9 665	461	9 204	06/07/2034
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	3 360	3 288	297	2 991	28/02/2030
Emprunt SPEES	03/02/2023	1 900	1 462	1 462	158	1 304	09/02/2033
Emprunt DREAM ENERGY	27/02/2023	3 270	3 000	3 168	416	2 752	02/03/2030
Emprunt SAEM	10/11/2020	2 700	1 270	2 497	131	2 367	15/02/2039
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	2 085	1 029	1 980	-	1 980	25/06/2041
Autres			40				
Total emprunts bancaires			22 875	34 308	1 462	32 846	

Note 22. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	14 521	18 730
Produits constatés d'avance	229	454
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	2 083	320
Autres dettes diverses (1)	6 781	4 414
Total autres passifs courants	23 613	23 918
Passifs sur contrats	27 819	33 355

(1) Les autres dettes sont composées essentiellement de 1 491 K€ de dividendes à payer, et 2 106 K€ d'autres dettes.

Les produits constatés d'avance liés à des contrats de construction sont de 27 819 K€ au 30 juin 2023 contre 33 355 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des passifs sur contrats clients au sens d'IFRS 15.

Note 23. Engagements hors bilan

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2022.

Note 24. Événements postérieurs au 30 juin 2023

Au cours du mois de juillet 2023, le groupe ARTEA a cédé les actifs Bachasson G et Lesquin F à l'Immobilière Durable pour un chiffre d'affaires total de 18 M€. Ces deux actifs seront livrés respectivement au T4 2023 et au T1 2024.

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

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

Fait à Paris, le 27 octobre 2023

Philippe BAUDRY
Directeur Général

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 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 l'information financière semestrielle

Artea

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Aux actionnaires de la société Artea,

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

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Artea, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1 Conclusion sur les comptes

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

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

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

2 Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 26 octobre 2023

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Yuma Audit



Laurent Bouby
Associé



Laurent Halfon
Associé

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2023

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période.....	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	9
Note 4. Information sectorielle	12
Note 5. Palier mis en équivalence	16
Note 6. Chiffre d'affaires	17
Note 7. Autres achats et charges externes	18
Note 8. Charges de personnel	19
Note 9. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	19
Note 10. Autres produits et charges opérationnels	19
Note 11. Coût de l'endettement financier net	19
Note 12. Impôts sur les résultats.....	20
Note 13. Ecart d'acquisition.....	20
Note 14. Immeubles de placement	21
Note 15. Autres Immeubles.....	22
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	23
Note 17. Autres actifs financiers.....	24
Note 18. Stocks et en-cours.....	24
Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement	25
Note 20. Autres actifs courants	25
Note 21. Dettes financières	26
Note 22. Autres passifs courants.....	27
Note 23. Engagements hors bilan.....	27
Note 24. Événements postérieurs au 30 juin 2023	27

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus des activités de ventes	6	44 259	32 312
Revenus locatifs bruts (1)	6	4 350	4 308
Charges locatives refacturées (1)	6	(1 034)	(1 134)
Revenus locatifs nets	6	3 316	3 174
Chiffre d'affaires	6	47 575	35 486
Dépenses liées aux activités de ventes (1)		(30 655)	(22 054)
Autres achats et charges externes (1)	7	(6 557)	(5 128)
Charges de personnel		(5 298)	(3 131)
Impôts, taxes et versements assimilés		(488)	(288)
Dotations et reprises aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9	(3 638)	(1 717)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(1 126)	307
Autres produits et charges opérationnels courants	10	(474)	(82)
Résultat opérationnel		(659)	3 393
Coût de l'endettement financier net	11	(3 578)	(1 976)
Variation de juste valeur des CAP		275	837
Autres produits et charges financiers		565	52
Résultat courant avant impôt		(3 397)	2 306
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		582	8 899
Impôts sur les résultats	12	1 076	(229)
Résultat net de la période		(1 738)	10 976
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		(1 671)	10 943
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(68)	34
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,34)	2,21
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,34)	2,21

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net consolidé	(1 738)	10 976
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	(1 738)	10 976
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(68)	34
résultat net – Part des propriétaires de la société mère	(1 671)	10 943

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	30/06/2023	31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisitions	13	23 471	22 564
Autres immobilisations incorporelles		5 132	4 116
Immeubles de placement à juste valeur	14	105 459	111 939
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14	11 630	7 240
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14	-	4 216
Autres immeubles	15	33 205	31 895
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	56 241	49 742
Autres immobilisations corporelles	16	7 063	6 067
Participations dans les entreprises associées	17	36 084	35 687
Autres actifs financiers	17	40 928	40 539
Impôts différés actifs		2 604	1 363
Total actifs non courants		321 817	315 367
Stocks	18	34 478	38 654
Clients	19	43 695	28 797
Actifs sur contrats (1)		941	2 720
Autres actifs courants	20	24 311	34 760
Trésorerie et équivalent de trésorerie		14 446	14 616
Total actifs courants		117 872	119 547
Total actifs		439 688	434 915
CAPITAUX PROPRES			
Capital		42 236	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		59 452	64 728
Résultat de la période		(1 671)	8 714
Capitaux propres part du groupe		110 003	113 241
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		539	596
Capitaux propres		110 541	113 837
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	21	166 257	160 985
Provisions part non courante		291	501
Impôts différés passifs		13 484	13 031
Total passifs non courants		180 032	174 517
Dettes financières part courante	21	38 908	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés		213	219
Fournisseurs	19	58 334	53 852
Provisions part courante		227	-
Autres passifs courants	22	23 613	23 918
Passifs sur contrats (1)		27 819	33 355
Total passifs courants		149 115	146 561
Total passifs		329 147	321 078
Total passifs et capitaux propres		439 688	434 915

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

* Un retraitement 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	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net total consolidé		(1 738)	10 977
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(582)	(8 899)
Amortissements et provisions		4 955	1 717
Impôts sur le résultat	12	174	298
Charges nettes d'impôts différés	12	(1 249)	(69)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	11	3 563	2 010
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(1 228)	(33)
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur		(275)	(837)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	3 942	2 847
Marge brute d'autofinancement		7 560	8 011
Variation du besoin en fonds de roulement	19	(133)	1 752
Impôts payés / remboursés		(189)	(305)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		7 238	9 458
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(1 331)	(20)
Décaissements concernant les immeubles de placement	14	(8 228)	(10 750)
Décaissements concernant les autres immeubles		(2 518)	(6 201)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(6 032)	(4 700)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		6 862	5 639
Réduction des autres immobilisations financières		456	8 374
Prêts et avances consentis		(1 898)	(12 392)
Incidence des variations de périmètre		(1 565)	(20)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(14 254)	(20 070)
Augmentations de capital (part des minoritaires)		-	(196)
Cession (acq.) nette d'actions propres		(133)	(32)
Emissions d'emprunts obligataires	21	5 000	-
Emissions d'emprunts	21	23 013	32 088
Remboursements d'emprunts	21	(20 720)	(27 694)
Intérêts versés		(3 601)	(2 379)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		3 559	1 787
Incidence chgt de principes comptables		-	-
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(3 457)	(8 825)
Concours bancaires		(3 111)	(3 001)
Trésorerie actif		16 002	22 409
Trésorerie nette d'ouverture (a)		12 890	19 408
Concours bancaires		(5 014)	(3 060)
Trésorerie actif		14 446	13 642
Trésorerie nette de clôture (b)		9 432	10 582
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(3 457)	(8 825)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	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)	-		-
Augmentation de capital					-		-
Résultat de l'exercice				10 943	10 943	34	10 976
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Plan d'actions gratuites			49		49		49
Variations des titres en autocontrôles			(32)		(32)		(32)
Autres variations					-	5	5
Situation nette au 30 juin 2022	29 814	9 985	64 639	10 943	115 380	41	115 422
Variations du 30/06/2022 au 31/12/2022	-	-	90	(2 229)	(2 139)	555	(1 584)
Situation nette au 31 décembre 2022 retraitée*	29 814	9 985	64 729	8 714	113 242	596	113 837
Affectation du résultat			8 714	(8 714)	-		-
Augmentation de capital	12 422		(12 422)				
Résultat de l'exercice				(1 671)	(1 671)	(68)	(1 738)
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Plan d'actions gratuites			57		57		57
Variations des titres en autocontrôles			(133)		(133)		(133)
Autres variations					-	10	10
Situation nette au 30 juin 2023	42 236	9 985	59 453	(1 671)	110 003	539	110 541

* Un retraitement 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.

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 et des barrages hydrauliques
- (4) Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023 ont une durée de 6 mois.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Variation de périmètre

ARTEA a acquis 100% des titres de la société SPEES le 6 janvier 2023, ce qui génère un écart d'acquisition de 1601 K€. Les travaux d'affectation du goodwill seront réalisés au cours de l'exercice 2023. La société est consolidée en intégration globale.

Le groupe a également créé les sociétés HOLDING STORIA, STORIA d'ARTIGNY et DECIBELDONNE détenue à 100%.

6. Lancement d'un financement participatif via Lendosphere pour accompagner la croissance du pôle énergies renouvelables

Le groupe ARTEA a ouvert son premier financement participatif via Lendosphere, pour accompagner la croissance de son pôle énergies renouvelables et atteindre son objectif de neutralité carbone à l'horizon 2030. Avec un objectif initial de 2 M€, cette campagne ouverte à tous est la première émission d'un emprunt global de 10 M€ et a été clôturée fin juin avec une première émission de 5 M€.

7. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 28 juin 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 0,30 € par action aux 4 968 952 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 1 491 K€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 1 488 K€.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

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

1. Référentiel IFRS

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre du semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites dans les notes suivantes. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. Certains actifs sur lesquels des événements significatifs (activité locative, travaux) ont été réalisés lors du 1^{er} semestre ont fait l'objet d'une expertise semestrielle.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. La méthode d'évaluation est présentée en note 13 Ecart d'acquisitions.

2. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2023 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode *			% d'Intérêt % Contrôle Méthode *		
			30/06/2023			31/12/2022		
ARTEA	HOLDING		Mère	Mère	IG	Mère	Mère	IG
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-galler)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVA TOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SANTORSOLA SARL	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE
HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA EV	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
EMJ	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH Chavort	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SH Aquabella	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
Dream Energy Italia	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DECELBELDONNE SAS	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
SPEES	ENERGIE	Acquisition 2023	100	100	IG	0	0	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

3. Changement de présentation

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 rubriques d'achats d'études et prestations de service qui étaient présentés dans la ligne « autres achats et charges » ont été reclassés sur la ligne « dépenses liées aux activités de ventes » pour 2 225 K€ au 30 juin 2022.

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

4. Retraitement 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 1 405 K€.

(En milliers d'euros)

ACTIFS	31/12/2022 Retraité*	Retraitement Sh Chavort	Retraitement Sh Aquabella	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
Total actifs non courants	315 367	1 914	138	313 317
Total actifs courants	119 547	-	-	119 547
Total actifs	434 915	1 915	138	432 865
CAPITAUX PROPRES				
Résultat de la période	8 714	1 405	-	7 308
Capitaux propres part du groupe	113 241	1 405	-	111 836
Capitaux propres	113 837	1 405	-	112 432
PASSIFS				
Impôts différés passifs	13 031	507	138	12 385
Total passifs non courants	174 517	507	138	173 872
Total passifs courants	146 561	-	-	146 561
Total passifs	321 078	507	138	320 433
Total passifs et capitaux propres	434 915	1 915	138	432 865

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 par activité au 30 juin 2023 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2023
Ecart d'acquisitions	-	12 532	4 989	5 950	-	23 471
Autres immobilisations incorporelles	23	-	4 007	1 083	19	5 132
Immeubles de placement à juste valeur	105 459	-	-	-	-	105 459
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	-	11 630	-	-	-	11 630
Autres immeubles	-	19 776	-	13 429	-	33 205
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	292	-	55 947	1	-	56 241
Autres immobilisations corporelles	22	235	875	5 409	521	7 063
Participations dans les entreprises associées	35 808	-	-	276	-	36 084
Autres actifs financiers	10 114	757	1 814	616	27 626	40 928
Impôts différés actifs	318	1 274	549	147	316	2 604
Total actifs non courants	152 036	46 204	68 181	26 911	28 483	321 816
Stocks	3 317	30 535	403	177	47	34 478
Clients	1 438	34 098	4 891	1 608	1 660	43 695
Actifs sur contrats (1)	-	941	-	-	-	941
Autres actifs courants	1 604	17 093	3 255	1 036	1 323	24 311
Titres éliminés	(30 365)	(26 558)	(12 075)	(8 544)	77 542	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 587	1 183	3 791	1 191	4 694	14 446
Total actifs courants	(20 419)	57 291	264	(4 532)	85 267	117 872
Total actif	131 617	103 496	68 445	22 380	113 750	439 688
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	42 236	42 236
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	50 341	7 783	(4 532)	(2 638)	8 498	59 452
Résultat de la période	2 193	480	(1 047)	(1 306)	(1 991)	(1 671)
Capitaux propres part du groupe	52 535	8 263	(5 579)	(3 944)	58 728	110 003
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(43)	6	577	(0)	(0)	539
Capitaux propres	52 492	8 268	(5 002)	(3 944)	58 728	110 541
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	54 311	16 913	47 985	19 191	27 857	166 257
Provisions part non courante	114	(1)	13	4	162	291
Impôts différés passifs	11 364	(340)	2 041	0	418	13 484
Total passifs non courants	65 789	16 572	50 039	19 195	28 438	180 032
Dettes financières part courante	6 565	489	3 997	2 052	25 807	38 908
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	213	-	-	-	213
Fournisseurs	3 042	46 124	4 708	2 747	1 712	58 334
Provisions part courante	-	-	227	-	-	227
Autres passifs courants	676	25 558	5 026	(10 145)	2 498	23 613
Passifs sur contrats (1)	-	27 819	-	-	-	27 819
Compte de liaison	3 052	(21 547)	9 450	12 476	(3 432)	-
Total passifs courants	13 335	78 656	23 408	7 130	26 585	149 115
Total passifs	79 124	95 228	73 447	26 325	55 022	329 147
Total passifs et capitaux propres	131 617	103 496	68 445	22 380	113 750	439 688

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

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

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2022 Retraité*
Ecart d'acquisition	-	12 532	4 081	5 950	-	22 563
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	-	-	49 743
Autres immobilisations corporelles	25	279	878	4 308	577	6 067
Participations dans les entreprises associées	35 464	-	-	223	-	35 687
Autres actifs financiers	9 781	1 639	2 167	695	26 257	40 539
Impôts différés actifs	31	240	764	11	316	1 363
Total actifs non courants	161 653	29 992	61 487	35 052	27 183	315 367
Stocks	-	38 301	293	13	47	38 654
Clients	1 335	22 884	3 691	418	469	28 797
Actifs sur contrats (1)	-	2 720	-	-	-	2 720
Autres actifs courants	4 506	21 702	4 011	1 513	3 028	34 760
Elimination des titres de participation	(30 364)	(26 558)	(12 075)	(8 543)	77 540	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 880	6 181	2 875	441	239	14 616
Total actifs courants	(19 643)	65 230	(1 205)	(6 158)	81 323	119 547
Total actif	142 010	95 222	60 282	28 894	108 506	434 915
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	44 261	6 109	(4 880)	(991)	20 230	64 729
Résultat de la période	7 491	3 381	348	(1 664)	(844)	8 713
Capitaux propres part du groupe	51 752	9 491	(4 532)	(2 655)	59 184	113 241
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(10)	(11)	617	(0)	(0)	596
Capitaux propres	51 742	9 479	(3 914)	(2 655)	59 184	113 836
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
Dettes financières part courante	4 430	593	3 653	472	26 070	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	213	6	-	-	219
Fournisseurs	1 436	45 119	4 728	827	1 741	53 852
Autres passifs courants	4 536	14 692	2 594	551	1 545	23 918
Passifs sur contrats (1)	-	33 355	-	-	-	33 355
Elimination des intra-groupe	9 624	(23 552)	11 128	11 185	(8 385)	-
Total passifs courants	20 026	70 421	22 109	13 034	20 971	146 561
Total passifs	90 268	85 743	64 196	31 549	49 322	321 078
Total passifs et capitaux propres	142 010	95 222	60 282	28 894	108 506	434 915

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

* Un retraitement 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.

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2023
Revenus des activités de ventes	139	34 163	5 703	4 161	93	44 259
Revenus locatifs bruts (1)	4 350	-	-	-	-	4 350
Charges locatives refacturées (1)	(1 034)	-	-	-	-	(1 034)
Revenus locatifs nets	3 316	-	-	-	-	3 316
Chiffre d'affaires	3 455	34 163	5 703	4 161	93	47 575
Dépenses liées aux activités de ventes (1)	(71)	(30 432)	51	(139)	(64)	(30 655)
Autres achats et charges externes (1)	(405)	(1 164)	(1 730)	(1 654)	(1 604)	(6 557)
Charges de personnel	(284)	(871)	(1 685)	(1 917)	(542)	(5 298)
Impôts, taxes et versements assimilés	(23)	(55)	(279)	(104)	(26)	(488)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(27)	(146)	(1 935)	(1 444)	(86)	(3 637)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(210)	(916)	-	-	-	(1 126)
Autres produits et charges opérationnels courants	6	(23)	(277)	(141)	(38)	(474)
Compte de Liaison exploitation	(15)	97	(58)	15	(39)	-
Résultat opérationnel	2 426	654	(210)	(1 224)	(2 305)	(659)
Coût de l'endettement financier brut	(991)	(54)	(789)	(254)	(1 490)	(3 578)
Variation de juste valeur des CAP	332	-	(58)	-	-	275
Autres produits et charges financiers	62	(0)	3	2	498	565
Résultat courant avant impôt	1 829	600	(1 053)	(1 476)	(3 297)	(3 397)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	529	-	0	53	-	582
Impôts sur les résultats	(208)	(103)	(34)	116	1 306	1 076
Résultat des sociétés consolidées	2 149	497	(1 088)	(1 306)	(1 991)	(1 738)
résultat net – part des propriétaires de la société mère	2 193	480	(1 047)	(1 306)	(1 991)	(1 671)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(44)	17	(41)	0	0	(68)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,44	0,10	(0,21)	(0,26)	(0,40)	(0,34)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,44	0,10	(0,21)	(0,26)	(0,40)	(0,34)

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2022 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 30/06/2022
Revenus des activités de ventes	282	29 025	1 746	1 218	42	32 312
Revenus locatifs bruts (1)	4 308	-	-	-	-	4 308
Charges locatives refacturées (1)	(1 134)	-	-	-	-	(1 134)
Revenus locatifs nets	3 174	-	-	-	-	3 174
Chiffre d'affaires	3 456	29 025	1 746	1 218	42	35 486
Dépenses liées aux activités de ventes (1)	(5)	(21 926)	(41)	(61)	(22)	(22 054)
Autres achats et charges externes (1)	(1 295)	(1 968)	(390)	(530)	(946)	(5 128)
Charges de personnel	(332)	(748)	(346)	(736)	(969)	(3 131)
Impôts, taxes et versements assimilés	(73)	(106)	(52)	(28)	(29)	(288)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(210)	(136)	(1 038)	(270)	(63)	(1 717)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(1 647)	1 949	-	-	6	307
Autres produits et charges opérationnels courants	502	(39)	(17)	(545)	17	(82)
Compte de Liaison exploitation	33	46	22	(13)	(88)	-
Résultat opérationnel	427	6 097	(115)	(965)	(2 051)	3 393
Coût de l'endettement financier brut	(634)	(41)	(174)	(25)	(1 102)	(1 976)
Variation de juste valeur des CAP	837	-	-	-	-	837
Autres produits et charges financiers	(6)	(0)	-	(32)	90	52
Compte de Liaison financier	(37)	49	-	-	(12)	-
Résultat courant avant impôt	588	6 104	(290)	(1 022)	(3 074)	2 306
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	8 848	-	0	51	-	8 899
Impôts sur les résultats	319	(1 355)	(41)	(0)	848	(229)
Résultat des sociétés consolidées	9 754	4 749	(331)	(971)	(2 226)	10 976
résultat net – part des propriétaires de la société mère	9 754	4 716	(331)	(971)	(2 226)	10 943
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	0	34	0	0	0	34
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	1,96	0,95	(0,07)	(0,20)	(0,45)	2,20
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	1,96	0,95	(0,07)	(0,20)	(0,45)	2,20

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

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.

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

(En milliers d'euros)

ACTIFS	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement à juste valeur	189 100	189 500
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	15 540	15 540
Immeubles de placement en construction évalués au coût	51	236
Autres immobilisations corporelles	17	8
Autres actifs financiers	6 908	3 957
Impôts différés actifs	836	626
Total actifs non courants	212 461	209 882
Clients	3 086	1 304
Autres actifs courants	2 212	4 365
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 452	6 722
Total actifs courants	7 749	12 452
Total actifs	220 210	222 334
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 213	37 213
Réserves	10 069	7 096
Résultat de la période	1 233	2 973
Capitaux propres	48 515	47 281
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	108 655	112 556
Comptes courant avec les associés - part non courant	43 235	42 423
Impôts différés passifs	8 340	8 038
Total passifs non courants	160 230	163 017
Dettes financières part courante	7 082	7 941
Fournisseurs	2 749	3 442
Autres passifs courants	1 634	653
Total passifs courants	11 466	12 036
Total passifs	171 695	175 052
Total passifs et capitaux propres	220 210	222 334

Note 6. Chiffre d'affaires

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus correspondent aux loyers des immeubles loués par le Groupe.

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

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

♣ Activités énergie

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

♣ Activités promotion

Le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou CPI (contrat de promotion immobilière) pour lesquels 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 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.

Dans le cadre d'IAS 34 §16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires car l'activité promotion est tributaire de l'avancement des immeubles et des appartements qui sont disponibles à la vente, ce qui constitue une variable trop irrégulière.

♣ Activités services immobiliers

Les revenus de l'activité sont dégagés par l'exploitation d'actifs détenus par le groupe sous forme d'offre de co-working ou d'hôtellerie à travers les marques Coloft et Storia.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Activité Energie (1)	3 896	1 750
Revenus locatifs bruts	4 350	4 308
Charges locatives refacturées	(1 034)	(1 134)
Activité Foncière	3 316	3 174
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	4 563	1 632
Total revenus récurrents immobiliers	7 879	4 806
Vis-à-vis de tiers	29 750	5 375
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	2 395	1 590
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	918	18 114
Vente d'immeuble	33 063	25 079
Travaux supplémentaires	2 737	3 851
Total revenus promoteur	35 800	28 930
Total	47 575	35 486

(1) 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 :

- 70% de la production sur 2022 a été vendue en obligation d'achat
- 30% de la production sur 2022 a été vendue via des PPAs
- Parmi ces 30% vendus sur les marchés :
- 22% ont été vendus à prix fixe
- 8% ont été vendus à prix spot

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Services bancaires	(127)	(178)
Frais postaux & de télécommunications	(92)	(61)
Honoraires, prestations extérieures (1)	(3 423)	(5 266)
Maintenance, entretien & assurances	(477)	(549)
Achats non stockés	(746)	1 941
Autres achats et charges externes	(1 694)	(1 015)
Total	(6 557)	(5 128)

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

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

Note 8. Charges de personnel

Les charges de personnel se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Rémunérations du personnel	(3 869)	(2 215)
Charges sociales	(1 353)	(841)
Autres charges de personnel	(76)	(75)
Total	(5 298)	(3 131)

L'évolution des charges de personnel est liée aux entrées dans le périmètre de consolidation des sociétés énergie AIS et EMJ au deuxième semestre 2022, ainsi que l'acquisition du Château d'Artigny en 2023 représentant un complément de charges de 1 564 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2022.

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

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour (3 638) milliers d'euros au 30 juin 2023, contre (1 717) milliers d'euros au 30 juin 2022.

Note 10. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat de cession des immobilisations	(55)	52
Autres produits	402	85
Autres charges (1)	(821)	(219)
Autres produits et charges opérationnels courants	(474)	(82)

(1) Les autres charges concernent essentiellement des charges locatives.

Note 11. Coût de l'endettement financier net

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charge d'intérêts	(3 578)	(1 976)
Coût de l'endettement brut	(3 578)	(1 976)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(3 578)	(1 976)

L'évolution de 1,5 M€ s'explique par les nouveaux encours de crédit liés aux acquisitions de barrages hydrauliques réalisées fin 2022 pour 0,5 M€, l'augmentation de l'encours obligataire pour 0,4 M€ et par l'augmentation des taux d'intérêts pour le solde.

Note 12. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2023 se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'impôt exigible	(173)	(299)
Charges d'impôt différé	1 249	69
Total	1 076	(229)

Note 13. Ecart d'acquisition

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	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

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé au 30 juin 2023.

* Un retraitement des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis a été réalisé au cours du premier semestre 2023. Ces retraitements sont la résultante des travaux d'allocations des goodwill sur les entités SH CHAVORT et SH AQUABELLA toutes deux acquises en fin d'exercice 2022.

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 (1)	Variation de juste valeur	Autres mouvements	Valeurs brutes au 30/06/2023
Immeubles de placement terrain et construction	111 939	40	(5 045)	(171)	(1 304)	105 459
Immeubles de placement à juste valeur	111 939	40	(5 045)	(171)	(1 304)	105 459
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	7 240	-	-	(3 771)	8 161	11 630
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	7 240	-	-	(3 771)	8 161	11 630
Immeubles de placement en construction	4 216	8 188	-	-	(12 403)	-
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 216	8 188	-	-	(12 403)	-
Total	123 394	8 228	(5 045)	(3 942)	(5 546)	117 089

- 1) Concerne la cession des immeubles du QUARTZ pour (3 905) K€ et le TWIN pour (1 140) K€.

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 50%.

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 a valorisé le patrimoine du Groupe au 30 juin 2023 pour les actifs ayant eu des événements significatifs (activité locative, travaux), et les expertises du 31 décembre 2022 pour les autres actifs. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

Au 30 juin 2023, une partie des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe. Ces immeubles sont le Prélude, le Palatin, le Panoramique et un immeuble de placement en cours de construction Meylan C.

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

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

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

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

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

Note 15. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles exploités par le groupe	Immeubles exploités par le groupe en cours de développement	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles J.BAKER		6 743			6 743	6 836
Hôtel Arles				3 170	3 170	3 014
Hôtel Ramatuelle			5 915		5 915	6 024
Vésinet Les écuries		1 563			1 563	1 571
Storia d'Artigny			2 362		2 362	-
Arteparc Meylan E	3				3	3
Lille Pole Service 2/3	21				21	12
Droits d'utilisation - Biens immobiliers			13 429		13 429	14 435
Total Autres Immeubles	23	8 306	21 706	3 170	33 205	31 895

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

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

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	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	63 513	1 736	6 466	(237)	-	71 478
Installations techniques, matériel & outillage	5 871	-	1 749	(1 159)	103	6 564
Matériel de transport	1 679	-	47	(21)	(75)	1 630
Droit d'utilisation	339	-	-	-	-	339
Autres immobilisations corporelles	1 507	-	333	(2)	(69)	1 769
Total Autres immobilisations (brut)	9 396	-	2 129	(1 182)	(41)	10 302
Amortissements	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(13 774)	-	(1 674)	206	-	(15 242)
Installations techniques, matériel & outillage	(1 698)	-	(423)	603	(28)	(1 546)
Matériel de transport	(635)	-	(116)	19	89	(643)
Droit d'utilisation	(101)	-	(9)	-	-	(110)
Autres immobilisations corporelles	(896)	-	(89)	-	45	(940)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(3 330)	-	(637)	622	106	(3 239)
Valeurs nettes	31/12/2022 Retraité*	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2023
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	49 742	1 736	4 791	(31)	-	56 241
Installations techniques, matériel & outillage	4 172	-	1 326	(556)	75	5 017
Matériel de transport	1 043	-	(69)	(2)	14	986
Droit d'utilisation	239	-	(9)	-	(1)	229
Autres immobilisations corporelles	612	-	244	(2)	(24)	830
Total Autres immobilisations (net)	6 067	-	1 492	(560)	64	7 063

* Un retraitement des comptes consolidés 2022 publiés lié à l'affectation préliminaire des actifs et passifs acquis, ce dernier est présenté en note 3.4 des principes et méthodes appliquées. Ce dernier a permis de mettre à juste valeur les immobilisations dédiées à l'activité Energie des entités SH CHAVORT et SH AQUABELLA

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

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

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

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

Composants	Durée d'amortissement	Ventilation retenue
Panneau et système d'intégration	20 ans	80%
Onduleur	10 ans	20%

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 719	1 586
Instruments financiers CAP	2 173	1 841
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	4 900	3 435
Actifs financiers au coût amorti		
Participations dans les entreprises associées	36 084	35 687
Créances rattachées à des participations	35 844	34 191
Dépôts & cautionnements	184	2 913
Total Actifs financiers au coût amorti	72 112	72 791
Total	77 012	76 226

Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2023 sont composées de L'IMMOBILIERE DURABLE pour 36 447 K€, HDP LUXEMBOURG pour 6 171 K€, PROMAUTO pour 527 K€ et AGENCE VBI pour 276 K€. Les créances rattachées à des participations sont essentiellement composées de 27 601 K€ avec L'IMMOBILIERE DURABLE et 7 930 K€ avec HDP Luxembourg.

Note 18. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
En-cours de production	34 104	38 408
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	10 118	10 370
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	7 434	5 500
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 857	5 845
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	4 322	1 622
<i>Dont en-cours Provençal</i>	3 451	-
<i>Dont en-cours projet Cannes</i>	1 372	-
<i>Dont en-cours projet Strasbourg</i>	832	-
<i>Dont en-cours projet Arteparc Meylan</i>	386	141
<i>Autres En cours</i>	332	187
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>		1 353
<i>Dont en-cours projet Artea Paca</i>		13 390
Total en-cours lié à des immeubles	34 104	38 408
<i>Autres stocks</i>	373	245
Total en-cours	34 478	38 654

Note 19. Détail du besoin en fonds de roulement

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Variation BFR	Autres reclassements et variations	Variations de périmètre	30/06/2023
Stocks et En-cours	38 654	(4 296)	120	-	34 478
Clients	28 797	11 983	2 902	13	43 695
Actifs sur contrats	2 720	(1 845)	-	66	941
Autres actifs courants	34 760	(10 426)	1 530	(1 553)	24 311
Total Actifs	104 931	(4 583)	4 552	(1 474)	103 425
Fournisseurs	53 852	4 642	(181)	21	58 334
Comptes courants hors groupe	564	(310)	-	276	530
Autres passifs courants	23 918	(3 167)	2 742	120	23 613
Passifs sur contrats	33 355	(5 880)	225	120	27 819
Total Passifs	111 690	(4 715)	2 787	536	110 297
Besoin en Fonds de Roulement	6 759	(133)	(1 764)	2 010	6 872

Les factures à établir liées à des contrats de construction sont de 941 K€ au 30 juin 2023 contre 2 720 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des actifs sur contrats au sens de la norme IFRS 15.

Les produits constatés d'avance liés à des contrats de construction sont de 27 819 K€ au 30 juin 2023 contre 33 355 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des passifs sur contrats clients au sens d'IFRS 15.

Note 20. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Créances sociales et fiscales (1)	18 902	24 971
Autres créances liées à l'exploitation (2)	4 874	9 582
Charges constatées d'avance	535	208
Total autres actifs courants	24 311	34 760

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

(2) Dont composé essentiellement de 1 212 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs

Note 21. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de périmètre	30/06/2023	Part courante	Part non courante
Emprunts obligataires	47 828	5 000	183	-	-	53 011	21 060	31 951
Emprunts auprès des établissements de crédit	124 187	22 875	(19 756)	174	-	127 480	9 181	118 302
Dettes Locatives	17 163	-	(666)	(410)	-	16 087	1 968	14 090
Avenance crédit preneur	(261)	-	-	69	-	(192)	(274)	82
Total emprunts auprès des établissements de crédit	141 088	22 875	(20 422)	(167)	-	143 375	10 905	132 473
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	1 435	1 332	(1 371)	-	-	1 398	1 398	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 176	138	(482)	-	-	1 833	-	1 833
Comptes courants hors groupe	564	-	(310)	-	276	530	530	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	3 111	1 903	-	-	-	5 014	5 014	-
Total autres dettes financières	7 286	3 373	(2 163)	-	276	8 775	6 942	1 833
Total dettes financières	196 202	31 248	(22 402)	(167)	276	205 164	38 909	166 257

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

Des négociations avancées pour le refinancement de l'émission obligataire à échéance en décembre 2023 auprès d'établissements bancaires, de porteurs d'obligation et de fonds de dettes devraient aboutir d'ici l'échéance de ladite obligation.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2023	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	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	16/03/2022	-	(3 940)	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	-	-	(1 102)	Euros	-	-	-
Emprunt HOLDING DREAM ENERGY	28/06/2023	5 000	5 000	Euros	28/06/2027	In fine	Fixe 8%
Emprunts obligataires		58 749	53 011				

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

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2023	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt MEYLAN	10/03/2023	14 000	12 249	12 249	-	12 249	30/09/2039
Emprunt SCI AIX 3	04/04/2022	9 700	486	9 665	481	9 204	06/07/2034
Emprunt STORIA D'ARTIGNY	24/02/2023	6 860	3 360	3 288	297	2 991	28/02/2030
Emprunt SPEES	03/02/2023	1 900	1 462	1 462	158	1 304	09/02/2033
Emprunt DREAM ENERGY	27/02/2023	3 270	3 000	3 168	416	2 752	02/03/2030
Emprunt SAEM	10/11/2020	2 700	1 270	2 497	131	2 367	15/02/2039
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	2 085	1 029	1 980	-	1 980	25/06/2041
Autres			40				
Total emprunts bancaires			22 875	34 308	1 462	32 846	

Note 22. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	14 521	18 730
Produits constatés d'avance	229	454
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	2 083	320
Autres dettes diverses (1)	6 781	4 414
Total autres passifs courants	23 613	23 918
Passifs sur contrats	27 819	33 355

- (1) Les autres dettes sont composées essentiellement de 1 491 K€ de dividendes à payer, et 2 106 K€ d'autres dettes.

Les produits constatés d'avance liés à des contrats de construction sont de 27 819 K€ au 30 juin 2023 contre 33 355 K€ au 31 décembre 2022. Ces montants constituent des passifs sur contrats clients au sens d'IFRS 15.

Note 23. Engagements hors bilan

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2022.

Note 24. Événements postérieurs au 30 juin 2023

Au cours du mois de juillet 2023, le groupe ARTEA a cédé les actifs Bachasson G et Lesquin F à l'Immobilier Durable pour un chiffre d'affaires total de 18 M€. Ces deux actifs seront livrés respectivement au T4 2023 et au T1 2024.