

**RAPPORT DE GESTION SUR LES
OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2023**



	RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023	1
1.	PRESENTATION GENERALE D'ARTEA	6
1.1	<i>Aperçu général du Groupe</i>	6
1.2	<i>Des engagements forts pour répondre dès aujourd'hui aux usages de demain</i>	7
2.	ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	7
2.1	<i>Résumé des Activités</i>	7
2.1.1	<i>Immobilier Durable : Promotion & Foncière</i>	9
2.1.1.1	<i>Parc tertiaire de 3^{ème} génération</i>	10
2.1.1.2	<i>Projets emblématiques</i>	11
2.1.1.3	<i>Immeubles de bureaux urbains</i>	14
2.1.1.4	<i>Clés en main</i>	15
2.1.1.5	<i>Eco-quartiers</i>	15
2.1.1.6	<i>Logements</i>	15
2.1.2	<i>Transition énergétique</i>	16
2.1.2.1	<i>Développeur de Smart-Grid privés</i>	16
2.1.2.2	<i>Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable</i>	17
2.1.2.3	<i>Maîtrise d'ouvrage environnementale</i>	18
2.1.2.4	<i>L'Immeuble de 3^{ème} génération</i>	18
2.1.3	<i>Services et nouveaux usages</i>	19
2.1.3.1	<i>Services aux entreprises</i>	20
2.1.3.2	<i>Coworking et Coliving avec COLOFT</i>	20
2.2	<i>Événements significatifs de la période</i>	21
3.	RESULTATS DES ACTIVITES	23
3.1	<i>Résultats consolidés d'ARTEA</i>	23
3.2	<i>Résultats sociaux d'ARTEA</i>	26
3.3	<i>Activité des principales filiales</i>	29
3.4	<i>Prises de participation significatives de l'exercice</i>	31
	<i>PARTICIPATIONS (10 A 50 % DU CAPITAL DETENU)</i>	32
4.	PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	33
4.1	<i>Événements postérieurs à la clôture</i>	33
4.2	<i>Perspectives</i>	34
4.3	<i>Facteurs de risques</i>	35
4.3.1	<i>Risques liés à l'activité du Groupe</i>	35
4.3.2	<i>Risques liés aux actifs du Groupe</i>	37
4.3.3	<i>Risques de commercialisation</i>	40
4.3.4	<i>Risques liés à l'environnement légal et réglementaire</i>	41
4.4	<i>Procédures de contrôle interne et gestion des risques</i>	44
4.5	<i>Assurances et couvertures du risque</i>	45

4.6	<i>Litiges au 31 décembre 2023</i>	48
5.	ACTIONNARIAT	49
5.1.	<i>Informations relatives au capital</i>	49
5.2.	<i>Actionnariat du Groupe</i>	49
5.3.	<i>Actionnariat salarié</i>	50
5.4.	<i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i>	50
5.5.	<i>Opérations afférentes aux titres de la Société</i>	51
5.6.	<i>Conventions d'actionnaires</i>	53
5.7.	<i>Évolution du cours de Bourse</i>	54
6.	RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE	54
6.1.	Informations sociales	54
6.1.1	Emploi et politique de rémunération	55
6.1.2	Organisation du travail	62
6.1.3	Relations sociales	62
6.1.4	Santé et sécurité	62
6.1.5	Formation	64
6.1.6	Egalité et traitement	64
6.1.7	Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail 65	
6.1.8	Action de partenariat ou mécénat	65
6.2.	Réponse aux enjeux environnementaux	65
6.2.1.	Scope 1 : les émissions directes du groupe Artea	65
6.2.1.1.	<i>Emprunte carbone des collaborateurs du groupe Artea</i>	65
6.2.1.2.	<i>Consommation & Emissions de gaz à effet de serre</i>	67
6.2.1.3.	<i>Bilan carbone du groupe ARTEA</i>	72
6.2.2.	Scope 2 : les émissions indirectes liées à l'énergie : la stratégie de développement durable du groupe Artea	74
6.2.2.1.	<i>L'immobilier de 3ème génération</i>	74
6.2.2.2.	<i>L'autoconsommation collective</i>	75
6.2.2.3.	<i>Certification et labellisation des bâtiments</i>	78
6.2.2.4.	<i>La mobilité électrique</i>	84
6.2.2.5.	<i>Production d'énergie renouvelable</i>	93
6.2.2.6.	<i>Emprunte carbone du patrimoine du groupe Artea</i>	107
6.2.3.	Scope 3 : pour les autres émissions indirectes	111
6.2.3.1.	<i>L'eau</i>	111
6.2.3.2.	<i>L'achat de papier</i>	111
6.2.3.3.	<i>Déplacement</i>	114
6.2.3.4.	<i>Consommation de carburant</i>	116
6.2.4.	Scope 4 : Les CO2 évités	117
6.2.4.1.	<i>Limitation de l'impact carbone</i>	117
6.2.5.	Pistes d'amélioration pour réduire nos émissions de CO²	118
6.2.6.	Réponse aux enjeux sociétaux	122
6.2.7.	Méthodologie du reporting du RSE	124
6.2.7.1.	<i>Démarche et indicateurs du reporting RSE</i>	124
6.2.7.2.	<i>Organisation du reporting</i>	125
6.2.7.3.	<i>Exclusions</i>	125

6.2.7.4. Période du reporting.....	126
6.2.7.5. Périmètre du reporting retenu	126
7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL	133
7.1 Informations à caractère juridique	133
7.2 Informations sur le capital et l'actionariat	133
7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2023.....	137
7.4 Contrats importants	138
7.5 Recherche et développement, brevets et licences.....	138
7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.....	138
7.7 Personnes responsables du document.....	138
7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes.....	138
7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	139
8 . ANNEXES.....	140
Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 JUIN 2024 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D' ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)	140
Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce).....	141
Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)	142
Annexe 8.4– Rapport Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	143
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	143
1/ délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, réservée au profit des catégories de personnes visées au 4/ ;	166

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. PRESENTATION GENERALE D'ARTEA

1.1 Aperçu général du Groupe

Le Groupe ARTEA a été fondé en 2001 par Philippe Baudry, citoyen engagé dans l'action civile en faveur des énergies renouvelables, cumulant 25 années d'expérience dans l'immobilier d'entreprise. Architecte et urbaniste de formation (Ecole d'architecture Paris-Malaquais, Institut d'urbanisme de Paris), Philippe Baudry a exercé la première partie de sa carrière dans les groupes SGE (qui deviendra Vinci), puis Sogeprom (groupe Société Générale). En 2001, il crée la société ARTEA, avec pour objectif de « proposer une vision de l'immobilier en rupture avec les usages de l'époque ». Philippe Baudry est administrateur du syndicat de la micro hydraulique EAF, Fédération nationale des producteurs indépendants d'électricité.

Dès sa création, le Groupe intègre toutes les expertises de l'immobilier dans les domaines de la promotion, de la conception (architecture, ingénierie, space planning), de l'investissement, de la gestion, puis au fil du temps de l'énergie et des services, créant ainsi son propre écosystème qui lui procure une vision globale sur les projets que le Groupe étudie et réalise.

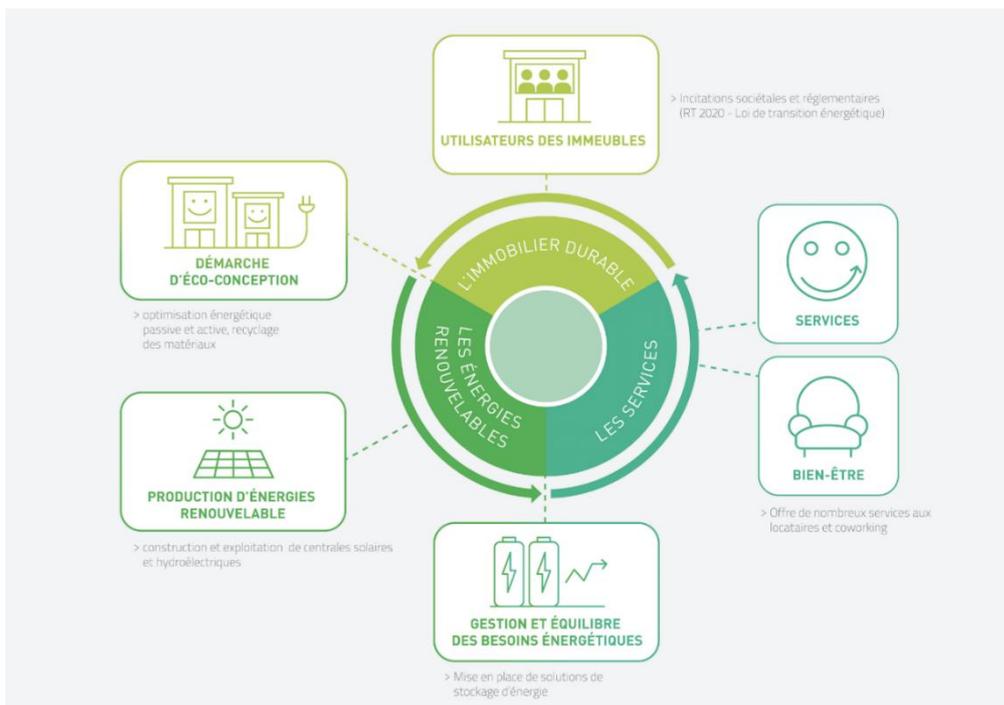
Aujourd'hui, le Groupe propose à ses clients, aux collectivités locales, des solutions innovantes autour d'un modèle intégré d'économie circulaire.

Pionnier de la transition énergétique, ARTEA est l'inventeur d'un nouveau modèle qui positionne le Groupe comme un acteur engagé de la troisième révolution industrielle en faveur d'une économie responsable et durable pour préparer le monde de demain.

Le modèle d'ARTEA repose sur 3 piliers complémentaires autour d'un modèle intégré d'économie circulaire fortement générateur de synergies :

- Les énergies renouvelables
- L'immobilier durable
- Les services et nouveaux usages

Le modèle intégré d'économie circulaire proposé par le Groupe ARTEA



Ces 3 piliers conjugués aux synergies générées par le modèle intégré que le Groupe a développé, classe ARTEA dans la catégorie « Utilities ».

1.2 Des engagements forts pour répondre dès aujourd'hui aux usages de demain

La stratégie de développement et le plan de marche d'ARTEA repose autour de quatre engagements.

Engagement 1 : se projeter sur une vision long-terme pour anticiper les besoins et les nouveaux usages de demain

ARTEA n'est pas un acteur généraliste avec une vision court terme, mais un acteur engagé dans la transition énergétique, avec des convictions fortes lui permettant de se projeter sur le long terme pour anticiper les grandes mutations et les nouveaux usages de demain.

Engagement 2 : proposer à ses clients des solutions intégrées et clés en main.

Pour y parvenir, ARTEA peut s'appuyer sur ses équipes qui ont toujours donné depuis la création du Groupe le meilleur d'elles-mêmes pour construire un écosystème unique associant création immobilière, transition énergétique et services.

Engagement 3 : s'inscrire dans une démarche environnementale globale et sans cesse en progression

Depuis que nous avons livré en 2013 le premier parc tertiaire français à énergie positive, nous n'avons cessé de progresser pour proposer aujourd'hui pour tous nos immeubles une démarche environnementale globale et afficher, pour la quasi-totalité, des réalisations à énergie positive.

Engagement 4 : viser la neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie environnementale baptisée « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile. 100% renouvelable.

ARTEA structure son écosystème et celui de ses clients vers un monde peu émetteur de CO2. Pour cela, le Groupe propose un modèle de consommation décentralisé, grâce à des infrastructures intelligentes, locales et pilotées, lui permettant de viser la neutralité carbone à l'horizon 2030 en déployant une stratégie « Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable.

Afin d'être en mesure de faire face aux besoins énergétiques de ces clients, ARTEA réalise via sa filiale DREAM ENERGY une stratégie d'acquisition de centrales photovoltaïques et hydroélectriques.

2. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

2.1 Résumé des Activités

Acteur pionnier de la transition énergétique, ARTEA est l'inventeur d'un nouveau modèle qui positionne le Groupe comme un acteur engagé de la troisième révolution industrielle en faveur d'une économie responsable et durable. Aujourd'hui, le Groupe propose à ses clients, aux collectivités locales, des solutions innovantes autour d'un modèle intégré d'économie circulaire reposant sur 3 activités complémentaires et sources de nombreuses synergies.

- L'Immobilier Durable

L'immobilier durable est le cœur du métier d'origine du Groupe ARTEA et place la question des nouveaux usages au centre de ses réflexions. Le Groupe développe des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...). ARTEA

agit à tous les niveaux de la chaîne de valeur de l'immobilier : conception, promotion, investissement et exploitation. Le Groupe participe à la mutation du monde de l'entreprise et des usages, avec un objectif unique : offrir la meilleure qualité de service à ses clients en adaptant ses espaces et ses lieux aux évolutions sociétales et aux nouveaux usages.

- Les énergies renouvelables et stations de recharge rapide pour véhicules électriques

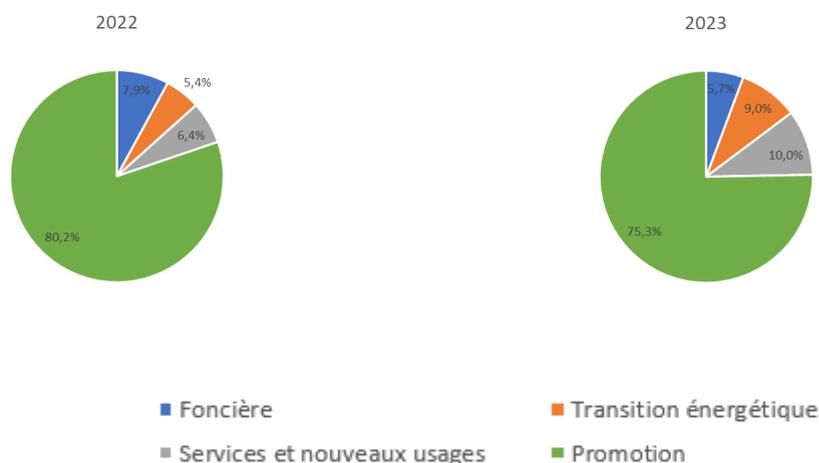
Le pôle énergie du Groupe ARTEA constitue le cœur de son écosystème et de sa vision. Depuis la création d'Artesol en 2007 et ses premiers investissements dans les énergies renouvelables, ARTEA a placé la protection de l'environnement au cœur de ses préoccupations. Dès 2009, ARTEA inaugure le premier immeuble à énergie positive en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, puis devient en 2015 avec sa filiale Dream Energy, fournisseur et producteur d'énergies renouvelables. En 2019, le Groupe ouvre à Sophia Antipolis le premier Smart Grid privé de France. Mais ARTEA ne compte pas en rester là et envisage d'aller encore plus loin dans le domaine de l'autonomie énergétique en prévoyant d'alimenter d'ici 2025 l'ensemble de ses parcs immobiliers en énergies renouvelables, produites en France.

Par ailleurs, depuis 2022, ARTEA se singularise, via sa filiale Dream Energy, par un modèle inédit sur son marché : la capacité de produire, stocker et fournir une énergie 100% verte et locale aux bornes de ses stations de recharge rapide pour véhicules électriques. L'entreprise possède ses propres infrastructures smartgrid permettant l'autoconsommation, le stockage et la fourniture d'une énergie 100% verte et locale. Ces infrastructures alimentent les super chargeurs Dream Energy. L'écosystème de production repose sur un mix de centrales photovoltaïques et hydrauliques. Cette maîtrise fiable et sécurisée garantit la traçabilité, l'approvisionnement local et la flexibilité dans les prix pratiqués à la borne, pour une mobilité renouvelable et décarbonée. Présent sur tout le territoire, Dream Energy propose l'installation clés en main de bornes et de stations de recharge rapide aux collectivités, commerces et entreprises désireuses d'intégrer un modèle vertueux de fourniture d'énergie. Dream Energy gère l'intégralité d'un projet : faisabilité, travaux, raccordement, exploitation commerciale des bornes et gestion internalisée de la maintenance.

- Les services et nouveaux usages

L'offre de services d'ARTEA est associée à la vision long terme du Groupe dont l'objectif est d'optimiser l'exploitation du patrimoine en concentrant ses efforts sur l'expérience client. A travers son pôle services, ARTEA a développé un savoir-faire unique dans les nouveaux usages avec ses propres concepts de coworking et de coliving sous la marque Coloft ainsi que d'hôtellerie Lifestyle sous la marque Storia. Ces concepts viennent enrichir la palette des services proposés dans ses ARTEPARC. ARTEA assure également l'animation de ses ARTEPARC grâce à une offre de services unique sur le marché reposant sur l'anticipation des grandes mutations et des nouveaux usages qui en découlent et constituant de nouvelles sources de revenus pour le Groupe.

La répartition du chiffre d'affaires consolidé, réalisé uniquement en France, entre les différentes activités au cours des deux derniers exercices s'établit comme suit :



2.1.1 Immobilier Durable : Promotion & Foncière

Depuis 2001, l'immobilier durable est le pilier historique d'ARTEA. Il est à l'origine même de l'entreprise. La philosophie d'ARTEA est basée sur un niveau élevé d'innovation. C'est une préoccupation de l'ensemble de nos équipes que l'on retrouve sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier.

Pour atteindre nos objectifs de performance, nous devons être en mesure d'avoir une approche globale. Ceci qui nous permet d'impulser une dynamique créative à tous les niveaux de la vie d'un projet immobilier. Ces synergies que nous créons ainsi nous offrent une capacité de développement importante.

Ainsi, nous sommes aujourd'hui à la fois concepteur, promoteur, investisseur et exploitant.

- Concepteur

Grâce à nos équipes d'ingénieurs et d'architectes, et à nos filiales STUDIO ARTEA et VBI, nous sommes à même de concevoir des projets de A à Z en y intégrant l'ingénierie environnementale développée par notre filiale ARTESOL.

Nos équipes interviennent sur des projets neufs, sur des programmes de restructuration et la rénovation lourde.

- Promoteur

La réalisation de nos projets à travers nos filiales de promotion constitue le cœur de notre savoir-faire. Nos filiales ARTEPROM et ARTEA PROMOTION ont à ce jour réalisé la totalité des actifs du groupe et bénéficient d'une expertise reconnue.

Trois typologies de développement se présentent :

- Les opérations « clé en main locatif » dont le bail est signé avec prise d'effet au jour de la livraison de l'ouvrage, avant même l'engagement des demandes d'autorisations administratives,

- Les opérations en « gris » qui suspendent le démarrage de la construction à la signature d'un bail alors que toutes les démarches et études préalables ont été réalisées et que le terrain est acheté ou sous option d'achat,
- Les opérations en « semi blanc » qui consistent à démarrer le développement y compris les travaux de construction ou de reconstruction dès lors qu'au moins 30% des surfaces ont fait l'objet de la signature d'un bail.

Etant en amont d'un projet, le Groupe privilégie la recherche de sites de qualité, la maîtrise et l'optimisation des coûts de fonctionnement, la conception de locaux flexibles et polyvalents et la programmation grâce aux méthodes de space-planning. La Société est particulièrement vigilante sur ces différents points.

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe réalise des appels de marché pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne le mieux disant. En conséquence, le Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets.

- Investisseur

Dès sa création en 2001, la société ARTEA a constitué des véhicules d'investissement pour créer sa foncière constituée d'actifs construits en interne qui loge aujourd'hui plus de 100 entreprises pour plus de 6 M€ de loyers annuels perçus par Artea et plus de 13 M€ de loyers annuels perçus via l'Immobilière Durable qui est consolidée via la méthode de mise en équivalence.

Le partenariat avec la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) à travers trois sociétés d'investissement communes, qui avait été initié en 2010, a été renouvelé et renforcé début 2021 avec la création de l'*Immobilière Durable*, une foncière détenue via un contrôle conjoint dédiée aux investissements immobiliers ESG dont le capital se répartit à 60 % pour ARTEA et 40 % pour la Banque des Territoires. Dotée d'un patrimoine initial d'immobilier tertiaire d'une valeur de 100 M€, cette nouvelle foncière a déjà réalisé plus de 130 M€ d'investissements additionnels depuis sa constitution.

- Exploitant

Le souci d'ARTEA, depuis sa création, est d'être au plus près des attentes de ses clients en leur offrant le meilleur service possible.

C'est dans cet esprit qu'ont été déployés des services de gestion immobilière mais aussi d'entretien avec des jardiniers et des techniciens de maintenance.

Aujourd'hui cette activité en fort développement nous a amenés à compléter notre offre de services traditionnelle grâce à de nouveaux développements comme le coworking, coliving ou l'hôtellerie Lifestyle qui sont développés dans le paragraphe 2.1.3 « Services et Nouveaux Usages ».

Ainsi, ARTEA participe à la mutation du monde de l'entreprise et des usages.

Mais l'objectif reste toujours le même : offrir la meilleure qualité de service à nos clients en adaptant nos espaces et nos lieux aux évolutions sociétales et aux nouveaux usages.

ARTEA développe, détient et exploite des actifs qui peuvent s'insérer dans de multiples environnements urbains :

2.1.1.1 Parc tertiaire de 3^{ème} génération

Parce que le développement durable et la transition énergétique sont les principaux enjeux du XXI^{ème} siècle, nous avons conçu un écosystème unique qui s'appuie sur notre infrastructure de

Smart Grid développée par notre filiale Dream Energy (paragraphe 2.1.2.2 « Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable »).

Ainsi, nos ARTEPARC conformément à la philosophie d'ARTEA allient un immobilier très performant et qualitatif avec une architecture soignée. L'intégration de technologies et des solutions de production, de gestion, et de stockage d'énergie adaptées à l'autoconsommation sont un standard dans nos parcs.

Nos ARTEPARC se caractérisent dans le même temps par

- une palette de services répondant aux exigences de nos utilisateurs ;
- un réseau réparti sur l'ensemble du territoire avec des emplacements de qualité à proximité des grands axes et des principales métropoles ;
- un condensé de nos savoir-faire, notamment dans les domaines de la performance environnementale ;
- une solution globale répondant aux enjeux de la Troisième Révolution Industrielle.

En plaçant l'utilisateur au cœur de nos préoccupations, nous avons conçu un nouveau type d'espaces de travail mais aussi des lieux de rencontre, de vie et de services proposant une nouvelle expérience aux entreprises.

En apportant un niveau très élevé de confort dans un environnement abouti, nos utilisateurs améliorent la performance et la satisfaction de leurs équipes, renforcent leur image et leur engagement en faveur du développement durable.

Cette vision globale constitue une des clés du succès de nos ARTEPARC et le moteur de notre développement futur.

Déjà présent dans 8 villes, notre souhait est de structurer un véritable réseau d'ARTEPARC sur l'ensemble du territoire et en priorité dans les principales métropoles et grandes villes de France.

2.1.1.2 Projets emblématiques

Grâce à son expérience et au savoir-faire de ses équipes pluridisciplinaires, ARTEA est à même de concevoir, de réaliser et d'exploiter des projets urbains emblématiques.

Ces projets très innovants vont participer à la dynamisation du cœur de ville en proposant de nouvelles expériences à différents publics qui viendront partager ces nouveaux lieux de vie.

EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA À FLORENCE

Un projet de restructuration architecturale imaginé comme un lieu de vie conjuguant patrimoine et culture



Dans le cadre d'une consultation de la Ville Métropolitaine de Florence, le Groupe ARTEA a été retenu pour réhabiliter le site de Sant'Orsola avec la signature d'un contrat de concession lui octroyant la jouissance du site pendant 50 ans.

Le complexe de Sant'Orsola est un ancien couvent du XIV^{ème} siècle construit autour de trois grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m².

Il est situé en plein cœur de Florence. Sant'Orsola se trouve à proximité du Mercato Centrale di Firenze, de la Gare principale Santa-Maria-Novella, de la Place du Duomo, de la Basilique San Lorenzo, et des Chapelles des Médicis.

En concertation avec la Ville de Florence et sous le patronage du Maire M. Dario NARDELLA, ARTEA redonnera vie au complexe de Sant'Orsola en y créant un véritable lieu de vie offrant un ensemble d'usages et d'activités (d'intérêts publics et privés).

L'HÔTEL DES POSTES AU LUXEMBOURG

Un projet architectural axé autour de l'expérience-client



ARTEA est maître d'ouvrage et co-investisseur pour la reconversion de « l'Hôtel des Postes », lieu emblématique et patrimoine culturel et architectural, classé monument national au Grand Duché de Luxembourg.

La reconversion de cet immeuble emblématique avait fait l'objet d'un appel à idées en 2015 sans qu'aucune proposition ne soit retenue.

Le projet vise à restituer et à sublimer la dimension culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes. Sa reconversion permettra également de rendre à cet ensemble immobilier son aspect original, en supprimant notamment les structures métalliques qui referment aujourd'hui la cour intérieure, ainsi que l'aile centrale qui coupe l'immeuble en deux. Ces travaux de restructuration auront une durée d'environ 4 ans pour une livraison fin 2025.

La nouvelle affectation de l'Hôtel des Postes se doit d'être à la hauteur de l'importance que revêt ce patrimoine culturel et architectural pour les Luxembourgeois. Dans son nouveau décor, il sera un lieu ouvert à différentes clientèles, les Luxembourgeois d'abord, les touristes, les hommes et femmes d'affaires, et toute personne attirée par la découverte d'un nouveau lieu magique.

L'USINE ELEVATOIRE A LILLE

Un lieu de rencontre, de culture et de vie où l'on peut travailler et habiter



Grâce à son positionnement sur les nouveaux usages, ARTEA a gagné le concours lancé par la ville de Lille pour transformer l'ancienne « Usine Elévatoire » en un lieu de rencontre, de culture et de vie où l'on peut travailler et habiter.

Ainsi, le Groupe ARTEA va redonner à l'ancienne usine une nouvelle vie, en y établissant un lieu de partage, de bien-être, d'apprentissage, tout en mettant en valeur un patrimoine historique.

Il sera bientôt possible au sein de "L'Usine Elévatoire" de travailler, de voir une exposition, de se restaurer, de bruncher, de boire un verre ou de dormir, faire des rencontres et vivre une expérience dans un lieu inspirant.

ARTEA va proposer un concept ouvert à tous s'appuyant sur la symbiose entre le coworking et le coliving avec COLOFT, la restauration et l'événementiel.

Afin de permettre au projet de s'intégrer de façon harmonieuse dans son environnement, le Groupe met en place une démarche participative, en consultant les habitants, la Maison de quartier et les associations en place.

Dans cette dynamique, les bénéficiaires des jardins ouvriers du parc de la Poterne seront également associés à la vie du site qui leur sera ouvert et proposera des activités de permaculture et de jardinage urbain.

2.1.1.3 Immeubles de bureaux urbains

En liaison avec les aménageurs, les collectivités locales, nous avons la capacité financière et l'expérience pour lancer des projets urbains ambitieux. C'est ainsi que nous avons réalisé le 1^{er} immeuble de bureaux du technopôle de Nice Méridia, The Crown, avec un parking silo et des commerces.

Grâce à nos foncières et à nos partenaires financiers, nous pouvons nous engager sur des programmes innovants et ambitieux. Nous y apportons notre ADN environnemental et notre expérience dans les services.

La motivation et le talent de nos équipes pluridisciplinaires nous permettent de relever de nombreux défis. Nous sommes à même d'imaginer des ensembles mêlant bureaux, services, logements et commerces.

2.1.1.4 Clés en main

La réalisation d'immeubles clés en main fait, depuis son origine, partie de l'ADN d'ARTEA. Depuis sa création, ARTEA a accompagné plusieurs centaines d'entreprises de toutes tailles, à toutes les phases de leurs projets grâce à ses équipes pluridisciplinaires.

Notre grande capacité d'écoute des clients, toujours plus exigeants, liée à notre expertise nous permet d'imaginer et de concevoir l'immobilier d'entreprise de demain avec des solutions innovantes comme l'autoconsommation énergétique.

En accompagnant chaque entreprise, en fonction de ses besoins dans les moindres détails, nous garantissons le meilleur rapport qualité/prix et le respect de délais maîtrisés.

Nous pouvons réaliser l'ensemble des aménagements de chaque entreprise ainsi que des équipements complexes comme : data center, call center, restaurant d'entreprise, salle de conférence, espaces cloisonnés ou non. Nous pouvons, grâce à l'équipe de space-planning et d'aménagement intérieur de notre filiale Studio ARTEA, réaliser des projets de décoration spécifiques en fournissant le mobilier et la décoration des espaces ainsi que les projets paysagers.

2.1.1.5 Eco-quartiers

UNE RÉPONSE CONCRÈTE À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Grâce aux différentes briques développées par le Groupe depuis 10 ans comme la production d'énergie, le monitoring, l'autoconsommation et le stockage d'énergie, liées à une offre de services diversifiée, nous proposons une démarche globale qui constitue une réponse concrète à l'économie circulaire.

MADE IN GREEN, LA CONCEPTION DE L'ECO-QUARTIER BY ARTEA

Ainsi, dans notre projet « Made In Green », nous proposons un immobilier extrêmement performant et économe en énergie, ainsi qu'un ensemble de technologies liées à des outils de communication et de gestion, mais aussi un ensemble de services et d'outils qui constituent autant de vecteurs de lien social pour les usagers de ce quartier.

Ainsi, pour donner du sens à l'économie circulaire, nous avons créé des « communaux ». Pour ARTEA, les communaux sont des espaces partagés qui donnent tout leur sens à l'économie sociale et collaborative.

2.1.1.6 Logements

Le Groupe ARTEA conçoit le logement dans toute sa diversité : immeubles urbains, maison de ville, logements haut-de-gamme, résidences avec services ...

Notre vocation est de concevoir des immeubles en faisant preuve d'imagination et en privilégiant une architecture authentique. Nous recherchons toujours le confort de l'utilisateur et l'intégration du programme dans le site. La qualité des finitions et des équipements proposés garantit le confort et le standing de nos immeubles conçus pour résister au temps et aux effets de modes.

Ainsi, à titre d'exemple, le dernier programme de 120 logements à Meyreuil (13) a été commercialisé en moins d'un an et est aujourd'hui terminé.

2.1.2 Transition énergétique

Depuis 2007, avec la création d'Artesol et en investissant dans les énergies renouvelables, nous avons placé la protection de l'environnement au cœur de nos préoccupations.

En 2009, nous inaugurons le premier immeuble à énergie positive en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2015, avec notre filiale Dream Energy, ARTEA devenait fournisseur et producteur d'énergies renouvelables. En 2020, nous lançons à Sophia Antipolis le premier Smart Grid privé de France avec la livraison du 2^{ème} bâtiment sur cet ARTEPARC.

En 2022, nous avons inauguré avec Siemens à Lille (Hauts-de-France) la première station de recharge ultrarapide pour véhicules électriques et hybrides, alimentée grâce au Smart Grid de l'Arteparc et par la production des ressources électriques de Dream Energy. Début 2024 a été signé avec la Banque des Territoires visant à investir conjointement 75 M€ afin d'accélérer le déploiement d'un réseau de stations de recharge pour véhicules électriques.

Nous allons encore plus loin dans le domaine de l'autonomie énergétique et prévoyons d'alimenter l'ensemble de notre parc immobilier ainsi qu'un réseau national de stations de recharge rapide pour véhicules électriques en énergies renouvelables, produites en France.

Notre défi est la maîtrise du bilan carbone de nos réalisations : grâce à nos immeubles « Smart Grid Generation », nous avons réussi à diviser par quatre notre consommation d'énergie primaire. A l'horizon 2030, nous visons la neutralité carbone, ainsi que la généralisation de notre « Stratégie Triple Zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable.

2.1.2.1 Développeur de Smart-Grid privés

Le développement de smart-grids par notre Groupe nous permet d'apporter une offre globale cohérente avec l'ADN d'ARTEA sur nos opérations d'aménagement.

Le smart-grid privé est un système électrique qui, grâce à une infrastructure locale, est capable de gérer la répartition d'énergie entre les différents immeubles dans un espace défini. Grâce à nos différentes briques, ce système permet une optimisation du réseau privé de distribution électrique.

L'objectif du Groupe ARTEA est de déployer, comme sur l'ARTEPARC de Sophia Antipolis, sur l'ensemble de ses futurs ARTEPARC des Smart-Grids en autoconsommation collective. Notre objectif global est d'améliorer l'efficacité énergétique et plus précisément :

- 1- Réduire les importations d'énergie de nos ARTEPARC provenant du réseau
- 2- Maximiser l'autonomie et l'indépendance énergétique de nos ARTEPARC grâce à nos centrales photovoltaïques
- 3- Relever le défi de la transition énergétique et de la mobilité électrique
- 4- Répondre à notre stratégie « triple zéro » : zéro carbone, zéro fossile, 100% renouvelable

La 3^{ème} Génération premium : les Smart-Grid



+



+



+



- Centrale photovoltaïque en autoconsommation
- Système de stockage de l'énergie par batterie
- Flotte de bornes de recharge pour véhicules électriques / hybrides
- EMS : Système de gestion intelligent des flux d'énergie à l'échelle du campus

2.1.2.2 Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable

Grâce à notre filiale Dream Energy, notre modèle consiste à organiser la transition énergétique de notre écosystème et de celui de nos clients vers un monde peu émetteur de CO2.

Pour cela, nous proposons un modèle de consommation décentralisé, grâce à des infrastructures intelligentes, locales et pilotées. Nos smart-grids et notre écosystème présent de l'amont (la production) à l'aval (la fourniture sur site) est un modèle unique par son degré d'avancement et d'intégration adapté à l'immobilier.

Grâce à notre activité de fournisseur d'énergie, nous pouvons proposer un mix énergétique entre une énergie locale photovoltaïque couplée au stockage, et une énergie délocalisée principalement hydraulique et 100 % renouvelable. Notre filiale Dream Energy gère un portefeuille d'actifs composé de centrales photovoltaïques et de barrages hydrauliques destiné à la production d'énergie renouvelable.

L'énergie ainsi produite sans aucun impact environnemental sera prochainement distribuée sur l'ensemble de nos immeubles et nos stations de recharge pour véhicules électriques. Cette offre se déploiera dans un premier temps sur des ensembles immobiliers développés ou rénovés par ARTEA mais pas seulement puis proposée à d'autres propriétaires fonciers souhaitant s'engager dans la transition énergétique.

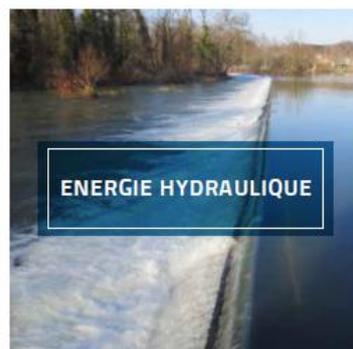
Toute organisation (société, foncière, collectivité locale, service public) pourra ainsi faire le choix de s'engager concrètement en choisissant un fournisseur proposant une offre énergétique 100 % verte.



+



+



2.1.2.3 Maîtrise d'ouvrage environnementale

ARTESOL est l'Assistant à Maître d'Ouvrage environnemental du groupe en charge de la stratégie dans ce domaine. Cette filiale assure les missions de programmation environnementale, d'innovation, de pilotage, et le suivi de la labellisation de tous nos projets.

Cette société est au cœur de l'innovation que constitue notamment les différents piliers de la Troisième Révolution Industrielle.



2.1.2.4 L'Immeuble de 3^{ème} génération

Notre objectif est d'inventer l'immeuble autonome. Depuis que nous travaillons sur l'autoconsommation, nous avons comme objectif de proposer à nos clients un immeuble économiquement cohérent qui soit à même de disposer d'une autonomie énergétique comprise entre 40 et 70% selon sa configuration et la région.

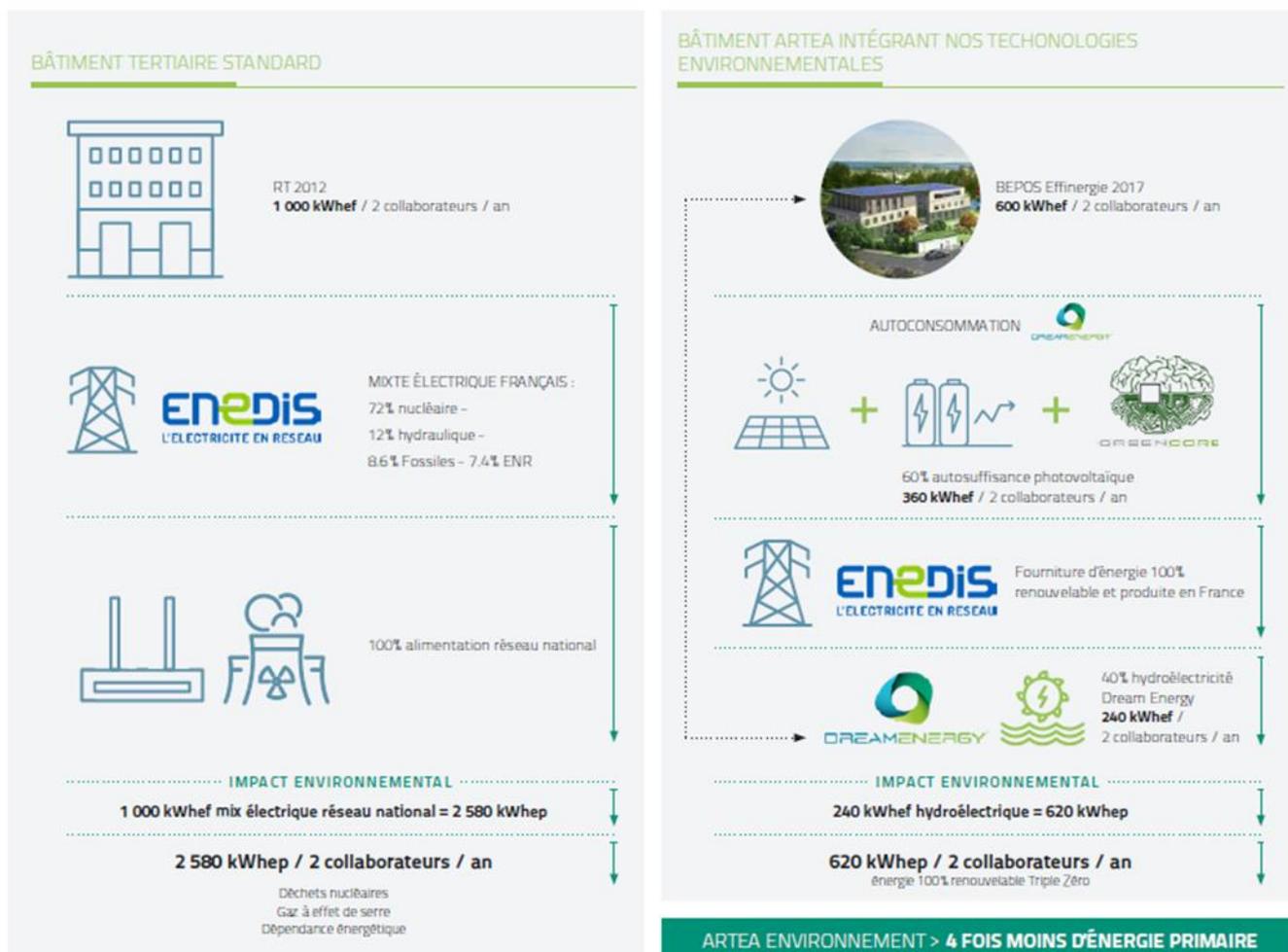
Notre premier modèle, un bâtiment de 2 500 m², fonctionne depuis 2015.

Grâce à sa centrale solaire, à son équipement de stockage d'énergie et à son système de pilotage intelligent fonctionnant avec un automate, cet immeuble voit les besoins énergétiques de ses équipements communs baisser de 65%.

Ainsi, notre technologie de climatisation solaire pilotée par notre automate Greencore® permet à la centrale solaire d'alimenter directement la pompe à chaleur, les systèmes de stockage d'énergie ou le bâtiment en fonction des besoins de l'exploitation. Cette performance est le fruit de développements réalisés par notre filiale ARTESOL ayant fait l'objet d'un brevet délivré en 2015.

Notre objectif est de structurer des infrastructures énergétiques à même de s'adapter en temps réel aux besoins de consommation grâce à nos systèmes de stockage pilotés par une intelligence artificielle.

Ainsi, les réalisations intégrant notre technologie sont à même de diviser par quatre la consommation d'énergie primaire d'un bâtiment.



2.1.3 Services et nouveaux usages

A travers son pôle services, ARTEA a développé un savoir-faire unique dans les nouveaux usages avec ses propres concepts de coworking (Coworkoffice), de coliving (Coloft) et d'hôtellerie Lifestyle.

Ces concepts viennent enrichir la palette des services proposés dans nos ARTEPARC. Ils constituent aussi des points d'ancrage dans des programmes de restructuration urbains que nous développons dans des grandes métropoles européennes.

C'est ainsi, que fort de son savoir-faire, le Groupe ARTEA a gagné différents concours pour développer des projets d'ensemble à Lille avec l'Usine Elévatoire, à Strasbourg avec le projet Wacken, au Luxembourg avec l'hôtel des Postes ou encore à Florence avec l'ancien couvent de Sant'Orsola.

De la même façon, depuis 2018 ARTEA exploite un hôtel dans le golfe de Saint-Tropez. L'année 2022 a été une année charnière pour cette activité avec, (i) la 1^{ère} saison complète de Storia Ramatuelle dans le golfe de Saint-Tropez post rénovation, (ii) la montée en puissance de l'actif de co-living sur l'Arteparc

de Lesquin qui témoigne des nombreuses synergies avec les pôles promotion et foncière du groupe et (iii) l'acquisition en février 2023 du Château d'Artigny qui sera complètement repositionné avec un programme de travaux sur les prochaines années. Des réflexions sont actuellement menées sur d'autres acquisitions d'actifs avec potentiel de valorisation.

L'activité Services constitue le troisième pilier de l'entreprise. C'est un axe de développement prioritaire qui, dans l'univers de l'entreprise comme dans celui du tourisme d'affaires nous permet d'être toujours plus à l'écoute des besoins de nos clients. C'est aussi pour nous l'opportunité de comprendre et d'intégrer les dernières évolutions sociétales.

2.1.3.1 Services aux entreprises

Notre objectif est d'inventer l'immeuble autonome. ARTEA SERVICES, filiale à 100 % du groupe, assure notamment l'animation de nos ARTEPARC grâce à une offre de services unique sur le marché. Cette offre illustre la transformation du groupe. Ainsi, notre expérience client se concentre sur les nouveaux usages qui constituent aussi de nouvelles sources de revenus.

Nous avons ainsi créé un Pôle Services au cœur de nos ARTEPARC conçu comme un espace de convivialité. Ce pôle service à l'entrée du parc constitue la liaison urbaine entre la ville et le parc tertiaire. Ces multiples services d'accompagnement dans un environnement convivial et moderne permettent aux entreprises de trouver sur site l'ensemble des offres répondant aux besoins quotidiens de leurs collaborateurs avec notamment :

- Un pôle restauration avec des restaurants thématiques, permettant à la fois une restauration rapide et une restauration d'affaires.
- Une crèche pouvant accueillir les enfants des usagers pendant les horaires de travail sur l'ARTEPARC.
- Un pôle détente proposant une salle de sport.
- Un centre d'affaires COLOFT proposant des espaces de coworking, des salles de réunion, un coffee shop et une conciergerie.
- Un pôle hébergement COLOFT particulièrement adapté aux séjours d'affaires ou séminaires d'entreprise proposant des studios cosy et des suites design aménagés pour travailler et séjourner dans un cadre de vie agréable et chaleureux.

2.1.3.2 Coworking et Coliving avec COLOFT

COLOFT est une marque innovante dans le domaine du coworking et du coliving avec une palette de services où l'on retrouve l'ADN d'ARTEA basé sur le bien-être et le développement durable.

ARTEA réinvente le concept de coworking et de coliving en l'implantant au cœur de ses ARTEPARC.

Ainsi, COLOFT offre non seulement les services d'un espace de coworking ou de coliving mais aussi un véritable lieu de rencontre entre les entreprises structurées des ARTEPARC et les auto-entrepreneurs, start-ups ou indépendants. Ce carrefour des expériences en fait un écosystème unique. Lieu où l'animation est assurée par nos équipes d'experts, à même de créer une synergie entre ces différentes communautés, COLOFT est bien le cœur névralgique des ARTEPARC et de nos opérations urbaines, composante essentielle de nos futurs développements mais aussi une des composantes de la marque de fabrication ARTEA au même titre que la transition énergétique.

2.2 Evénements significatifs de la période

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

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

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

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

Remboursement d'emprunt obligataire ARTEA

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

Rachat de ses propres actions

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

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.

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 Schmitz 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.

Variation de périmètre

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

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

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.

3. RESULTATS DES ACTIVITES

3.1 Résultats consolidés d'ARTEA

Données consolidés, IFRS, audités (en millions d'euros)	2023	2022 retraité ¹	Δ
Chiffre d'affaires	111,1	78,3	+42%
Dépenses liées aux activités de ventes	(67,9)	(48,1)	+41%
Charges de personnel	(12,2)	(7,2)	+69%
Autres charges	(20,0)	(14,5)	+38%
Variation de la juste valeur des immeubles	(11,7)	(2,8)	na
Dotation aux amortissements et provisions	(8,9)	(4,3)	+106%
Résultat opérationnel courant	(9,5)	1,5	na
Coût de l'endettement financier net	(7,8)	(4,1)	+89%
Autres produits et charges financiers	1,9	0,5	+262%
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	(14,8)	8,2	na
Variation de juste valeur des CAP	(0,2)	1,8	na
Impôts sur les résultats	3,0	0,2	na
Résultat net part du groupe	(27,4)	8,2	na
Cash-flow net courant part du groupe	4,8	4,3	+12%

Principes et méthodes appliqués

Se reporter à la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2023.

Analyse des résultats et de la situation financière

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 29 avril 2024 les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2023.

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL 2023 EN HAUSSE DE +42%

En 2023, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 111,1 M€, en hausse de +42% par rapport à 2022. Toutes les activités du groupe sont en croissance.

- **Augmentation de +32% de l'activité Promotion**

Les revenus issus de l'activité Promotion progressent de +32% à 82,9 M€, et se caractérisent essentiellement par :

- Des ventes et contrats de promotion immobilière à des tiers pour 50 M€ dont notamment la cession d'un immeuble intégralement loué à Orange à Sophia et la réalisation de deux projets

¹ Au cours de l'exercice 2022, le groupe ARTEA avait acquis deux sociétés SH CHAVORT et SH AQUABELLA. L'intégration de ces entités dans les comptes consolidés avait entraîné des écarts d'acquisitions provisoires. Un travail d'allocation des écarts d'acquisition a été réalisé au cours du premier semestre 2023, permettant de valoriser les actifs et passifs à la date d'acquisition. La résultante de ces travaux a permis de mettre à la juste valeur les immobilisations dédiées à l'activité énergie, entraînant un nouveau plan d'amortissement de ces actifs sur 20 ans. L'allocation de l'écart d'acquisition de SH CHAVORT a entraîné l'annulation du goodwill pour (623) K€ et la constatation d'un badwill qui a été constaté en résultat sur l'exercice 2022 pour un montant de 681 K€.

clés en main : un immeuble sur l'Arteparc de Fuveau et un immeuble de 22 000 m² dans l'agglomération de Toulon ;

- Des cessions à l'Immobilière Durable pour 22,6 M€ qui sont constituées de la continuité de projets déjà en cours mais aussi de la signature de deux nouvelles opérations au cours du second semestre 2023, Bachasson G et Lesquin F, tous deux sur des Arteparc préexistants.

Quatre immeubles ont été livrés en 2023 dont un qui reste dans le patrimoine du groupe Artea.

- **Multiplication par 2,4 des activités de production d'énergie renouvelable de Dream Energy**

L'activité de production d'énergie renouvelable affiche en 2023 des revenus de 10,3 M€ issus de sa filiale Dream Energy, multipliés par 2,4 par rapport à 2022.

Cette performance a bénéficié du doublement de la capacité de production grâce aux acquisitions réalisées en fin d'année 2022 ainsi que l'intégration mi 2022 de deux sociétés AIS et EMJ permettant d'internaliser les compétences de construction et de maintenance des barrages hydroélectriques et des stations de super chargeurs.

- **Progression de +59% des activités récurrentes immobilières**

Les revenus issus des activités récurrentes immobilières progressent de +59% à 17,9 M€, et intègrent :

- Une légère croissance des revenus Fonciers de +4% étant donné que les nouveaux actifs conservés via l'Immobilière Durable ne sont plus consolidés. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 98% ;
- Une multiplication par 2,3 des revenus issus de l'activité Services, sous l'effet combiné de la montée en puissance des actifs exploités sous la marque Pureplaces (coworking à Biot-Sophia et coliving à Lille-Lesquin), de l'activité Storia (hôtellerie lifestyle, 4 ou 5 étoiles) avec l'acquisition du château d'Artigny réalisée début 2023 et la montée en puissance de l'Escalet, un hôtel 4 étoiles d'exception à Ramatuelle qui avait été intégralement rénové en 2022.

Des résultats annuels 2023 intégrant des investissements stratégiques pour la croissance du Groupe et des éléments non-cash liés aux ajustements des valeurs d'expertise

En 2023, ARTEA enregistre une perte opérationnelle de 9,5 M€ s'expliquant principalement par une augmentation des charges liée à la forte politique de structuration et d'investissement menée par le groupe dans ses deux nouvelles activités :

- i. Dream Energy : renforcement des équipes et des investissements afin d'accélérer d'une part l'acquisition et la construction de nouveaux actifs de production d'énergie renouvelable et d'autre part le déploiement de stations de recharge rapide conformément au nouveau partenariat qui a été signé avec la Banque des Territoires début 2024.
- ii. Storia et Pureplaces : les services immobiliers avec d'une part les lancements de nouveaux sites de coworking et de coliving sous la marque Pureplaces qui sont toujours en phase de montée en puissance et dont les premiers actifs lancés avec pour objectif d'atteindre l'équilibre à horizon 2025 et d'autre part la montée en puissance des deux hôtel Storia exploités par le groupe : Escalet et château d'Artigny qui a été acheté début 2023.

La variation de juste valeur du patrimoine liée à la baisse de la valeur d'expertise des actifs du Groupe s'établit à 11,7 M€ (soit une baisse de 9,5% à périmètre constant des actifs immobiliers). A elle seule, cette baisse explique le résultat opérationnel négatif.

Le résultat net part du groupe s'établit en perte de 27,4 M€ contre un bénéfice de 8 M€ en 2022, intégrant les éléments suivants :

- Une hausse du coût de l'endettement financier liée pour 1,7 M€ aux acquisitions ayant été réalisées en 2022 et 2023, pour 1,1 M€ aux obligations émises en 2022 et 2023 par Artea et Dream Energy et pour 1 M€ à l'impact de la hausse des taux ;
- Une baisse de la quote-part de résultats dans les entreprises associées qui passe d'une contribution positive de 8,2 M€ en 2022 à une contribution négative de -14,8 M€ en 2023, correspondant essentiellement à des éléments non-cash liés à des ajustements de valeur d'expertise. Hors variation de juste valeur, le résultat des sociétés mises en équivalence est positif ;
- Un produit d'impôt de 3 M€ lié à la constatation d'impôts différés actifs.

CASH-FLOW NET COURANT : 4,8 M€, +12%

En 2023, le cash-flow net courant part du groupe s'établit à 4,8 M€ en progression de +12% par rapport à 2022.

UN NIVEAU DE STOCKS DE 45,2 M€

A fin décembre 2023, les stocks de fonciers sont en augmentation à 45,2 M€ (vs. 38,7 M€ à fin 2022) dont 62% (27,6 M€) sont déjà commercialisés et 38% (17,2 M€) sont partiellement précommercialisés (1,2 M€) ou en cours de commercialisation (16 M€).

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISE A 400 M€

A fin décembre 2023, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 400 M€, stable par rapport à 2022, dont :

- 162 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 111 M€ sur des actifs en exploitation, 51 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés au coût dans les comptes pour 20 M€ ;
- 237 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 200 M€ dans l'Immobilière Durable en partenariat avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), 35 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.

L'année 2023 se caractérise par une création de valeur dans les actifs immobiliers non mis en juste valeur dans l'hôtellerie avec une plus-value latente sur les « autres immeubles » qui passe de 13,6 M€ à 28,7 M€.

DREAM ENERGY : UN PATRIMOINE ENERGIE VALORISE A 74 M€

A fin décembre 2023, le patrimoine énergie détenu sous gestion par Dream Energy, filiale d'ARTEA, est en baisse de 27% à 74 M€ s'expliquant par l'effet conjugué de la baisse du prix de l'énergie et de la hausse des taux. Le patrimoine énergie intègre :

- 20 barrages hydrauliques valorisés 69 M€, répartis sur tout le territoire français et figurant au bilan pour 45 M€, soit une plus-value potentielle de 24,3 M€ ;
- Des centrales photovoltaïques valorisés 4,6 M€, sous forme de toitures solaires, figurant au bilan pour 2,4 M€, soit une plus-value potentielle de 2,2 M€.

STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

Le coût de l'endettement financier est en hausse à 7,8 M€.

Le ratio de LTV du groupe, intégrant les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, s'établit à 62 % au 31 décembre 2023 en hausse de 8% par rapport à 2022.

Au 31 décembre 2023, l'endettement net s'établit à 191 M€ pour des capitaux propres de 84 M€, et la trésorerie s'élève à 4,6 M€ contre 14,6 M€ au 31 décembre 2022. Cette baisse temporaire s'explique par le remboursement en décembre 2023 d'une obligation d'un montant initial de 25 M€ qui a été partiellement refinancée début 2024 par l'émission de plusieurs obligations pour un montant total de 8,5 M€.

ANR : 29€/ACTION

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui intègre à la juste valeur les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 137 M€ soit 29 € par action, en baisse de 28%. L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 121 M€ soit 25,5 € par action.

ABSENCE DE DIVIDENDE AU TITRE DE 2023

Le conseil d'administration d'ARTEA, a décidé de ne pas proposer à l'assemblée générale de versement de dividende au titre de l'exercice 2023 afin de préserver la capacité d'ARTEA à auto-financer sa croissance.

3.2 Résultats sociaux d'ARTEA

Principes et méthodes appliqués

Se reporter à l'annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2023.

Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- le chiffre d'affaires net s'est élevé à 5 374 839 euros contre 5 282 639 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 5 390 030 euros contre 6 257 801 euros au titre de l'exercice précédent ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 5 471 444 euros contre 5 173 757 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à (81 414) euros contre 1 084 044 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 792 917 euros. Le montant des charges sociales s'élève à 1 201 301 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 846 143 euros contre 3 798 305 euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 1 764 728 euros contre 4 882 349 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de (7 232) euros, de l'impôt sur les bénéfices, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 3 525 090 euros contre un bénéfice de 5 362 501 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société s'élevait à 170 496 695 euros contre 157 014 501 euros pour l'exercice précédent.

Voir les facteurs de risque sur l'environnement économique et le marché immobilier (paragraphe 4.3 du présent document).

Le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce est présenté ci-après.

Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients (C. Com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

ARTEASA FOURNISSEURS AU 31/12/2023		Période du au Situation au						01/01/23 31/12/23 23/04/23
		Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombres de factures concernées								
	montant TTC % Période	1 424 329	153 025 11%	323 864 23%	124 0%	14 0%	947 302 67%	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		4 360 035	4%	7%	0%	0%	22%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombres de factures exclues		N/A						
Montant total des factures exclues								
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :						

ARTEA SA FOURNISSEURS AU 31/12/2022		Période du au Situation au						01/01/22 31/12/22 21/04/23
Numéro de compte	Intitulé des comptes	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombres de factures concernées		54						
	montant TTC % Période	1 417 189	104 852 7%	478 505 34%	0 0%	0 0%	833 832 59%	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		3 816 209	3%	13%	0%	0%	22%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombres de factures exclues		N/A						
Montant total des factures exclues								
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :						

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du solde des créances à l'égard des clients par date d'échéance (en euros) :

		Période du						01/01/23
ARTEA SA CLIENTS AU 31/12/2023		au						31/12/23
		Situation au						23/04/24
		Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombres de factures concernées								
montant TTC		589 115	0	330 506	0	0	258 609	
% Période			0%	56%	0%	0%	44%	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		6 449 806	0%	5%	0%	0%	4%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombres de factures exclues		N/A						
Montant total des factures exclues								
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :						

		Période du						01/01/22
ARTEA SA CLIENTS AU 31/12/2022		au						31/12/22
		Situation au						21/04/23
Numéro de compte	Intitulé des comptes	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombres de factures concernées		1						
montant TTC		3 635	0	0	0	0	3 634	
% Période			0%	0%	0%	0%	100%	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		6 339 167	0%	0%	0%	0%	0%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombres de factures exclues		N/A						
Montant total des factures exclues								
(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :						

Affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons de soumettre à l'assemblée générale, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la proposition d'affecter le bénéfice s'élevant à 3 525 090 euros comme suit :

- 176 254,5 euros à la réserve légale,
- 3 348 835,5 €, au compte « report à nouveau » qui passera de 5 758 967 euros à 9 107 802 €.

Les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

	Dividendes par action (1)	Montant du dividende versé
Exercice clos le 31/12/2020	0,3 €	1.490.685,60 €

Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €

(1) Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé n'intègrent pas de charges non déductibles du résultat fiscal.

3.3 Activité des principales filiales

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. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20% et qu'il n'existe pas de pacte d'actionnaire justifiant du contraire

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2023 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode *			% d'Intérêt % Contrôle Méthode *		
			31/12/2023			31/12/2022		
			Mère	Mère	Méthode	Mère	Mère	Méthode
1 ARTEA	HOLDING							
2 ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
3 IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-paier)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
4 ID ARTEPARC 1	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
5 ID ARTEPARC 2	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
6 ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
7 USINE ELEVATOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
8 SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
9 SCI AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
10 SCI AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
11 SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
12 SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
13 SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
14 SCI AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
15 SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
16 SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
17 ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
18 SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
19 ARTPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
20 SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
21 HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
22 HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
23 MEYREUIL EXTENSION	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
24 SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
25 SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
26 ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
27 SANTORSOLA SARL	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
28 ID ARTEPARC 3	FONCIER	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
29 ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
30 SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
31 ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
32 SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
33 DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
34 ARTEPARC FUYEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
35 HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
36 ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
37 ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
38 ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
39 SVILUPO SARL	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
40 DECILBELDONNE SAS	PROMOTION	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
41 EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
42 STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
43 HOTEL L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
44 ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
45 ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
46 PUREPLACE	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
47 AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE
48 HOLDING STORIA SAS	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
49 STORIA D'ARTIGNY	SERVICES IMMOBILIERS	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
50 HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
51 SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
52 SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
53 SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
54 SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
55 ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
56 PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
57 CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
58 SARL DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
59 SARL ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
60 HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
61 SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
62 HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
63 HYDRO MENIL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
64 HYDRO CHARENTE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
65 ARTEA EV	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
66 MENIL ENERGIE SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
67 AIS ENERGIES SAS	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
68 EMJ	ENERGIE		51	51	IG	51	51	IG
69 SHEA	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
70 SH Chavort	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
71 SH Aquabella	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
72 Dream Energy Italia	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
73 SPEES	ENERGIE	Acquisition 2023	100	100	IG	0	0	NC
74 DREAM ENERGY MOBILITY	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
75 DREAM ENERGY PRODUCTION	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
76 DREAM ENERGY 1	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
77 DREAM ENERGY 2	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
78 DREAM ENERGY 3	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC
79 DREAM ENERGY 4	ENERGIE	Création 2023	100	100	IG	0	0	NC

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

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

3.4 Prises de participation significatives de l'exercice

Au cours de l'exercice 2023, ARTEA a constitué les sociétés suivantes :

- SAS GREEN HORIZON (anciennement DECIBELDONNE) détenue et contrôlée à 100%
- SAS L'ID ARTEPARC 3 détenue et contrôlée à 100%
- SAS HOLDING STORIA détenue et contrôlée à 100%
- SARL STORIA ARTIGNY détenue et contrôlée à 100%, cédée le 7 février 2023 à HOLDING STORIA

Aucune autre prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2023.

Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2023

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	3 355 922		1 625 118	-70 686	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	613 876	100	1 000	1 000	674 016		609 972	55 471	
SAS FESV	4 639	13 285 072	100	7 989 738	7 989 738			1 652 655	986 219	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	283 728		874 114	84 889	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000			14 854 310	1 647 904	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	3 765 795	100	1 200 000	1 200 000			4 287 596	398 572	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-3 558 541	100	400 000	400 000	9 062 863		1 689 247	-965 695	
SAS ARTEPROM	243 750	7 774 090	100	24 002 386	24 002 386			1 449 016	534 875	
SARL STUDIO ARTEA	7 500	3 822 686	100	6 935 403	6 935 403			855 208	208 933	
SCI ARTEA DURANNE 2015	1 000		100	1 000	1 000	-		226 859	985 500	
SARL HOLDING DREAM ENERGY	12 000 000	-918 970	100	12 075 406	12 075 406	8 578 263		336 476	-373 534	

SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	530 080	100	1 000	1 000	4 018 944		1 848 301	-317 808	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999	-		31 660	374 268	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	2 912 412	100	1 000	1 000			2 498 405	-88 930	
HOTEL L'ESCALET	501 000	-342 800	100	1 175 500	1 175 500	6 746 870		1 487 114	-514 546	
HORIZON CANNES	1 331 312	-39 885	100	1 330 042	1 330 042	118 670		0	-5 084	
ARTEA Luxembourg	50 000	-62 506	100	50 000	50 000	3 798 393		0	-46 786	
ARTEA GRAND EST	1 000	-3	99,90	999	999	80 677		0	-1 379	
MEYREUIL EXTENSION	1 000	-2 152	100	1 000	1 000	1 859 451		0	-103 567	
L'IMMOBILIERE DURABLE	37 931 953	1 015 327	60	22 759 173	22 759 173	30 970 831		0	860 948	
ARTEA EV	1 000	-37 569	100	1 000	1 000	181 256		329 904	-127 653	
ARTEA SVILUPPO	10 000	149	100	10 000	10 000	616 878			-178 198	
DECIBELDONNE	1 000		100	1 000	1 000			0	0	
HOLDING STORIA	1 000		100	1 000	1 000	109 790		170 000	2 644	
L'ID ARTEPARC 3	1 000		100	1 000	1 000				-6	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
AGENCE VBI	1 000	889 527	25	18 873	18 873			1 434 235	-51 040	
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	1 000		50	500	500	2 576 777			-287 376	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										

a) Françaises										
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4. PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

4.1 Événements postérieurs à la clôture

Cession de l'Immeuble du Séquoia en VEFA

ARTEA a cédé fin février l'immeuble du Sequoia situé à Aix en Provence. Le Sequoia est un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher de 3 000 m². Cette vente en l'état futur d'achèvement a été actée pour un prix de 10,5 M€.

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

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

Livraison de l'immeuble F à Lesquin

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

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

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

Ouverture du Coworking de MEYLAN

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

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

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

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

Ce partenariat, symbolisé par la création d'une Joint-Venture, construit et exploitera près de 140 stations de supercharge pour véhicules électriques à travers la France.

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

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

Levée de deux obligations importantes en début d'année 2024

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

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

4.2 Perspectives

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 permettront une hausse substantielle de la production énergétique en 2023 et confirmera le positionnement unique d'ARTEA comme un développeur-propriétaire d'immobilier et d'énergie de 3^{ème} génération.

- **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 : Avec une première ouverture sur l'Arteparc de Lesquin en 2018, une seconde ouverture sur l'Arteparc de Biot en 2021 et une troisième ouverture en 2024 sur l'Arteparc de Meylan, d'autres projets d'ouverture existent notamment à l'Hôtel des Postes à Luxembourg
 - Coliving 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

- Début 2025, un hôtel Storia ouvrira à Lille, dans le cadre du projet de réhabilitation du site de l'ancienne usine élévatoire.
- 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.

4.3 Facteurs de risques

4.3.1 Risques liés à l'activité du Groupe

Risques liés à l'environnement économique et sanitaire

Le Groupe ARTEA intervient dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux de bureaux, de services et de commerces sur le territoire français.

L'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique et sanitaire française tels qu'il pourrait être affecté par des événements internationaux comme la crise du COVID ou plus récemment le conflit en Ukraine et les sanctions à l'égard de la Russie. Ainsi, l'évolution de certains indices nationaux de référence (taux de croissance du PIB, taux d'intérêt directeur, taux de chômage, taux d'inflation, indice de référence des loyers...) pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

Ces fluctuations pourraient influencer directement le taux d'occupation des ensembles immobiliers, mais aussi leurs valeurs locatives. Une baisse de la demande de surfaces de bureaux pourrait entraîner une diminution de la capacité du Groupe à renégocier les baux ou augmenter les loyers.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du Groupe ARTEA, l'activité de son pôle de « promoteur immobilier », le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro-économique.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les activités liées à la promotion immobilière et à l'investissement immobilier sont fortement concurrentielles.

Dans le cadre de son activité de promotion, la concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, de l'accès aux sous-traitants qu'aux financements.

L'implantation locale, la notoriété du Groupe sur son marché ainsi que l'historique des réalisations lui permettent notamment de limiter ce risque.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe peut également être en concurrence avec des acteurs nationaux ou internationaux ayant une surface financière plus importante ce qui pourrait dégrader le niveau de loyers.

Cependant, le niveau de service et les charges locatives maîtrisées offerts par la Société justifient le taux d'occupation des actifs du Groupe de 98 %.

Ainsi, il ne peut être exclu que les projets de croissance du Groupe soient freinés par un manque de disponibilité de l'offre en termes d'acquisitions de terrains ou par la concurrence des autres acteurs du secteur, ce qui aurait pour conséquence de ralentir les perspectives de développement du Groupe ARTEA.

Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

Le Groupe exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs. A ce titre, une assurance spécifique a été contractée par ARTEA telle que précisé dans le paragraphe 4.5 ci-dessous.

Risques liés aux sous-traitants

Dans le cadre de son activité de « promotion », la survenue de la cessation des paiements de certains de ses sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers et accroître leur coût. Néanmoins, l'activité du Groupe reposant sur une multitude de sous-traitants, ARTEA n'est pas dépendant de ses fournisseurs.

L'insolvabilité des sous-traitants pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. ARTEA attache une attention particulière à la sélection de ses sous-traitants afin de limiter ce risque.

En outre, il subsiste un risque lié à la qualité et à la disponibilité des fournisseurs pour la réalisation des projets. Ce risque est néanmoins supervisé par les directeurs de programme d'ARTEA qui réalisent des suivis hebdomadaires des chantiers en cours.

Risques liés à la commercialisation des actifs

Le Groupe assure, la plupart du temps avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'il construit en vue de les céder ou les louer et assume donc les risques de non-commercialisation.

Dans le cadre de son activité de mise en location, le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyer auquel il souhaite commercialiser son offre.

Le Groupe est amené à déléguer la mission de commercialisation des locaux vacants à des sociétés spécialisées qui bénéficient de contacts privilégiés au sein des enseignes ou des locataires appropriés aux locaux vacants. La diligence et le professionnalisme de ces sociétés sont critiques pour éviter les délais de vacance mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

La vacance constatée pourrait affecter les résultats du Groupe ARTEA et la valeur de l'actif si elle n'était pas résorbée par une commercialisation concluante. Cependant, les moyens mis en œuvre en par ARTEA, notamment la qualité des services proposés et la maîtrise du niveau de charges, lui permettent de limiter ce risque et présenter un taux d'occupation de 96% à fin 2023.

Dans le cadre de la commercialisation d'actifs en VEFA, le Groupe a recours à un réseau d'intermédiaires ou contacte directement des investisseurs financiers spécialisés de la place.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de la gestion des locataires, des revenus, des états financiers et de l'actif, tant par le Groupe que par ses prestataires, les données informatiques sont gérées par des logiciels et des sauvegardes sont régulièrement entreprises. Dans le cas où une défaillance des systèmes d'information devait intervenir, le Groupe ARTEA verrait sa gestion perturbée.

Risques liés aux conditions climatiques – adaptations au risque climatique

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque pour l'activité immobilière du Groupe Artea. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon dimensionnement des équipements techniques. Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018, 2019 et 2023 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

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

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

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

Les vagues de chaleur et sécheresse constituent un risque pour ce qui est de la production d'énergie renouvelable. Toutefois, si on en croit les études réalisées à l'échelle du siècle passé, les capacités de production d'énergie à partir des centrales hydroélectriques ne devraient pas être impactées sur le long terme sans exclure la volatilité pouvant exister entre deux années. Ces phénomènes climatiques plus forts constituent aussi une opportunité pour le Groupe Artea car ils devraient contribuer à accroître les besoins en énergie et donc la valorisation de la production du groupe.

4.3.2 Risques liés aux actifs du Groupe

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de terrains immobiliers ainsi que d'actifs à destination du pôle énergie sont partie prenante du métier d'ARTEA.

Une mauvaise anticipation des rendements attendus de l'actif ainsi que la sous-estimation des coûts et capacité de développement permise par l'actif constituent des risques pour le Groupe.

Ces acquisitions peuvent également présenter le risque de contenir des défauts cachés qui n'auraient pas été détectés avant l'acquisition.

Par ailleurs, le Groupe peut ne pas disposer des ressources financières prévues lors de l'acquisition.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique dont fait l'objet chaque projet d'acquisition. De plus, des diligences techniques complémentaires peuvent être effectuées par un réseau d'experts externes au Groupe.

La grande expérience du management dans la promotion, la valorisation d'actifs immobiliers et la gestion d'actifs à destination du pôle énergies renouvelables offre la possibilité pour le Groupe de mener une stratégie d'acquisition d'actifs de manière durable et de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Le risque lié au financement des acquisitions est présenté ci-dessous.

Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par le Groupe

Dans le cadre de son activité, le groupe ARTEA est amené à engager des programmes de travaux impliquant des investissements ou des dépenses significatifs. Si les financements (bancaires et levées de fonds) ne sont pas suffisants pour certains projets, ARTEA ne pourra pas les conserver dans son portefeuille d'actifs.

Ainsi, dans le cas où ARTEA ne disposerait pas d'une quote-part des capitaux nécessaires pour conserver un projet ou en cas de non-obtention du financement bancaire, le Groupe se ménage toujours la possibilité de le céder en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Ces investissements et ces dépenses ainsi que les aléas techniques et administratifs inhérents à de tels programmes sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats du Groupe.

Risques liés à la valeur des actifs

Le portefeuille des actifs détenus par le Groupe est évalué annuellement par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière et en énergie.

L'expert évaluant les actifs immobiliers utilise principalement deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par comparaison directe,
- Une méthodologie par le revenu (utilisation de la méthode de Discounted Cash Flow associée à la méthode par le rendement).

La juste valeur des actifs immobiliers prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS (cf. note « Immeubles de Placement » de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023) est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier.

Concernant les immobilisations dédiées à l'activité énergie, celles-ci sont inscrites dans les comptes, pour l'essentiel, à leur valeur historique (cf. note « Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles » de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023).

Risques industriels liés à l'environnement

Les activités du Groupe ARTEA n'ont pas le caractère d'activité polluante. Le Groupe ARTEA exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Dans la conduite de son activité en tant que « promoteur immobilier », le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique ou par le PLU.

L'ensemble des assiettes foncières acquises par le Groupe se doit d'être exempt de toute pollution souterraine (métaux lourds, huiles...). Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité des sols et des sous-sols.

L'autorisation de lotir est soumise à l'approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.

Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

Les dépenses engagées par les sociétés du Groupe afin de respecter l'ensemble de ces réglementations sont incluses dans les budgets d'engagement des différentes opérations.

Enfin, aucun montant n'a été versé, au cours de l'exercice, en exécution d'une éventuelle décision judiciaire en matière d'environnement.

4.3.3 Risques de commercialisation

Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du parc loué est de 98 %. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté dans l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2023.

À l'expiration des baux existants, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer ces actifs dans des délais conformes à ses attentes et à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels.

Si ARTEA n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires et de réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, le résultat opérationnel et la rentabilité du Groupe.

Risques liés aux locataires et risques de contrepartie

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier du Groupe (en direct ou via l'Immobilière Durable) est loué via 167 baux avec 129 sociétés dont les 5 premiers locataires représentent 29% des revenus locatifs et les 10 premiers 42% des revenus locatifs. Les actifs exploités par le Groupe via le partenariat Immobilière Durable sont loués via 90 baux avec 65 sociétés dont les 5 premiers locataires représentent 47% des revenus locatifs et les 10 premiers 65% des revenus.

La dégradation de la solidité financière voir l'insolvabilité des locataires pourrait affecter le paiement des loyers et en conséquence les résultats du Groupe.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse de la situation financière des candidats avant toute signature d'un bail. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable. Les contrats de bail sont en outre assortis de garanties qui peuvent le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque présenté par l'utilisateur, être renforcées. Les locataires remettent à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions. De plus, la solvabilité des locataires fait l'objet a minima d'une revue annuelle par la Société.

Dans le cas d'un locataire en difficulté de paiement, le Groupe pourrait faire face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui seraient récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le Groupe pourrait faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Ce risque s'apprécie également au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Il convient de préciser que la prescription de l'action civile en matière de loyers impayés a été ramenée de 30 ans à 5 ans en application des nouvelles dispositions de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008.

Dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) initiée par le Groupe, le mécanisme d'appel de fonds réalisé auprès des clients suit généralement les étapes suivantes :

- Signature de la VEFA,
- Achèvement de l'infrastructure,
- Achèvement du gros œuvre,

- Hors d'eau hors d'air,
- Aménagements spécifiques le cas échéant,
- Livraison,
- Levée des réserves,
- Obtention de la conformité (délivrée par la Mairie).

Ce mécanisme permet ainsi de limiter le risque de contrepartie.

4.3.4 Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

Risques législatifs

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de réglementations juridiques et fiscales.

Des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes liées aux activités immobilières - notamment les normes de construction, la législation des baux (durée, indexation et plafonnement des loyers) ou la protection des locataires et énergétiques pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats et la situation financière du Groupe.

La mouvance pendante de la législation en droit de l'énergie est susceptible, tant qu'elle n'est pas figée, d'être génératrice d'incertitudes, de retards de développements ou de constituer un facteur de risques au regard de l'insécurité juridique en découlant.

De même, la modification de la réglementation fiscale peut avoir une influence sur les marchés sur lesquels le Groupe est présent et, par conséquent, influencer sur la situation financière du Groupe.

La direction juridique assiste la direction générale du Groupe pour chacun des contrats qu'il conclut et assure également une mission de veille réglementaire permettant d'anticiper et d'analyser les risques liés à l'évolution des textes juridiques. Dans certains cas, le Groupe fait appel à des conseils juridiques externes.

Le Groupe sera tenu de respecter tout nouveau texte législatif et en cas d'évolution défavorable majeure de cette réglementation, la situation financière et les résultats du Groupe pourraient être défavorablement impactés.

Risques juridiques

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris de procédure dont la Société a connaissance qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière du Groupe.

Les coûts estimés des risques et litiges sont provisionnés dès lors qu'il existe une probabilité de réalisation de ces coûts. Les litiges provisionnés sont principalement relatifs à l'exécution de contrats : problèmes de réalisation techniques, réserves de client, non-respect du planning ou des performances techniques pouvant conduire à des pénalités, demandes d'interventions complémentaires ou de remplacements de composants.

Tous les litiges sont suivis par des cabinets d'avocats et tous les risques jugés significatifs par la Société et ses conseils sont appréhendés dans les comptes (cf. note de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023) au meilleur des informations disponibles à la date de leur établissement.

Risques liés à la santé publique

L'activité du Groupe est règlementée par des lois très strictes concernant la santé publique. Les actifs immobiliers construits ou à construire font l'objet de réglementation destinée à prémunir les personnes s'y rendant contre tout type de risque sanitaire et notamment : l'amiante, la légionellose, les termites, les bactéries, la sécurité incendie, le saturnisme.

Les lois applicables à la santé publique sont susceptibles de restreindre, de modifier ou d'altérer l'activité, l'usage, la fréquentation des immeubles détenus, ou amenés à être détenus par le Groupe.

Risques financiers

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

Risque de liquidité

Dans le cadre de son développement, le Groupe doit être en mesure de disposer de ressources financières suffisantes afin de financer ses investissements et acquisitions.

Cependant, en cas de contraction des capacités de prêt des banques ou de leur volonté de prêter à ARTEA, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de mener à bien l'intégralité de ses projets.

Le Groupe assure un suivi régulier de ses lignes de financement d'une part et d'autre part de sa trésorerie afin d'être en capacité de rembourser ses échéances.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie du Groupe s'élevait à 4 588 K€.

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier brut consolidé du Groupe s'élève à un montant cumulé de 208 M€ et se répartit de la manière suivante :

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

Le ratio de LTV s'élevait à 62,2 % au 31 décembre 2023. Celui-ci, qui intègre les sociétés mise en équivalence à hauteur de leur taux de détention conformément aux covenants sur les émissions obligataires, résulte du rapport entre :

- La dette financière nette à hauteur de 260 M€,
- Le montant global des actifs immobiliers (dont les stocks) et énergétiques (évalués à la juste valeur) à hauteur de 418 M€.

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

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

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

Ainsi, le Groupe ARTEA a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour les 12 prochains mois.

Risque de taux d'intérêt

Le recours du Groupe à l'endettement l'expose au risque de variation du taux d'intérêt. Ces variations peuvent impacter d'une part la valeur des actifs et d'autre part la capacité du Groupe à rembourser ses emprunts dans le cas d'un taux variable.

La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement. La hausse des taux d'intérêt de 2023 a eu un impact négatif sur la valeur du patrimoine immobilier du groupe. L'indexation des loyers a permis de compenser partiellement cet impact.

L'activité immobilière a bénéficiée pendant quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme via des stratégies de couverture de taux.

Pour atteindre ces objectifs, le Groupe emprunte à taux fixe et à taux variable. Les taux variables sont indexés sur l'EURIBOR 3 mois. Dans le cas d'un emprunt à taux variable, la Société utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt.

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable non couverts. Ce risque correspond à environ 20.2% de la dette du Groupe y compris emprunts obligataires. A contrario, le solde de 79.8% de la dette financière au 31 décembre 2023 est donc sans risque compte tenu de :

- La nature de la dette à taux fixe ou,
- La mise en place d'instruments de couvertures sur certains emprunts à taux variables.

Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

Risque de contrepartie

La mise en place de produits de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

4.4 Procédures de contrôle interne et gestion des risques

Le contrôle interne est un dispositif s'appliquant à la Société et à l'ensemble de ses filiales incluses dans le périmètre de consolidation.

Le dispositif de contrôle interne repose sur une organisation rationnelle du Groupe, au sein de laquelle des acteurs du contrôle sont identifiés en vue du pilotage du dispositif de gestion des risques et des procédures de contrôle.

Organisation et fonctionnement du Groupe

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

La Société a, compte tenu de son introduction en bourse en 2014, adapté son organisation et à cet effet renforcé son organisation administrative, financière et juridique en créant un poste de Responsable Juridique et en recrutant un nouveau Directeur Administratif et Financier.

En 2023, le Groupe était structuré en pôles opérationnels organisés comme suit :

- Direction administrative et financière,
- Direction des ressources humaines et de la communication,
- Direction des affaires immobilières,
- Direction des programmes,
- Direction énergie / environnementale,
- Direction Mobilité électrique
- Direction Hospitality

Acteurs du contrôle

Le dispositif de contrôle interne repose sur certains acteurs identifiés mais nécessite une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux fins d'adhésion à l'ensemble des valeurs véhiculées et à la culture même du Groupe. Cette sensibilisation s'effectue au travers de séminaires, de réunions internes, que ce soit par service ou en regroupant l'ensemble des salariés du Groupe.

Le dispositif de contrôle interne fait intervenir :

(i) le Conseil d'Administration de la Société : ainsi, la société ARTEA a choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société,

(ii) la Direction Générale,

(iii) la Direction Administrative et Financière et les autres Directions fonctionnelles.

La société fonctionne, par ailleurs, dans le cadre de délégations formalisées et appropriées pour le traitement de l'information comptable et financière. Ce traitement est assuré par le Directeur Général et par le cabinet d'expertise-comptable EAF.

La formalisation des opérations d'acquisitions et de cessions de biens immobiliers est assurée par un Office Notarial.

Dispositif de gestion des risques

Le Groupe est, dans le cadre de l'exercice de ses activités, exposé à un ensemble de risques relaté ci-avant.

Le Groupe attache une importance à l'identification et à la connaissance des typologies de risques auxquels il est exposé. Cette connaissance lui permet de déterminer les mesures visant à les prévenir et à y faire face.

La gestion des risques vise à être globale et à couvrir l'ensemble des activités et actifs du Groupe. Elle comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques de chaque société qui permet aux dirigeants de maintenir les risques à un niveau acceptable pour la Société.

La gestion des risques est un levier de management de la société qui contribue à :

- Créer et préserver la valeur des actifs et la notoriété du Groupe ;
- Sécuriser la prise de décisions ;
- Favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe ;
- Sensibiliser le personnel autour d'une vision commune des principaux risques et les sensibiliser aux risques inhérents à leur activité.

Procédures comptables et financières

L'information comptable et financière du Groupe est élaborée en conformité avec les procédures de clôture des comptes et de consolidation, le suivi de la trésorerie, la communication financière et la vérification de l'application des lois et règlements en vigueur.

Les comptes consolidés du Groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes IFRS.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur deux aspects :

- Budgétaire ;
- Sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

Les comptes consolidés sont revus semestriellement (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux Comptes. Les comptes sociaux font l'objet d'un audit annuel.

Communication financière

La communication financière est placée sous la responsabilité du Directeur Général.

L'information réglementée fait l'objet de communiqués publiés au regard de dates prévisionnelles transmises au marché.

4.5 Assurances et couvertures du risque

De manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurances dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés, du risque encouru et de la taille des opérations.

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT	Responsabilité Civile professionnelle

	gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	(Paiement annuel : 1921 €)	Montant par sinistre et par an : 460 000 € Responsabilité civile exploitation Dommages corporels : 7 650 000 € Défense pénale (option) : 30 000 €
ARTEA	Multirisque immeubles VHV	-immeubles de bureaux (à + de 75%) : 0,75 € TTC/m2 - immeubles à usage professionnel (hors bureaux d'entreprises) : 1,9 € TTC/m2 - immeubles en cours de réhabilitation : 1 € TTC/m2 - immeubles avec garantie limitée à la RCPI (Responsabilité Civile propriétaire d'immeuble) : 0,35 € TTC/m2 - bâtiment classé : 5€ TTC /m2 cotisation : 109 047 € TTC	- LCI (limite contractuelle d'Indemnité) : 19 900 000 € pour l'ensemble des sites sauf 35 000 000 € pour : - sites classés (sans objet) - les sites dont la surface dépasse 10 000 m2 19 900 000 € pour la garantie obligatoire GAREAT
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers (QBE)	0.10% du CA HT	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance
STUDIO ARTEA	Responsabilité civile décennale maîtrise œuvre conception et exécution (AXA)	<u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis et non soumis à obligation d'assurance décennale</u> 3,83% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 €
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales (voir liste 2)	Assurance bris de machines, pertes de recettes consécutives (AXA)	Cotisation annuelle : 12 351€ TTC	Installations photovoltaïques & Batterie stockage selon liste jointe (voir liste 2) Capitaux garantis : Dommages aux biens : 5 592 271 € Pertes de recettes : - 850 255 € vente réseau - autoconsommation : 132 319 €
ARTEA SA agissant pour le compte de ses filiales (voir liste 1)	Assurance bris de machines, perte de recettes (GENERALI)	Cotisation annuelle : 307 746 € ttc	Centrales hydroélectriques selon liste jointe (liste 1) Capitaux garantis : dommages directs : 46 400 738 € (bâtiments et contenu) Pertes de recettes : 7 830 000 € (sur 12 mois) garantie sur 24 mois après incendie, 12 mois après BDM, 12 mois après dommages aux ouvrages de génie civil
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales (selon liste en liste 1 et 2)	Assurance Responsabilité Civile	Cotisation annuelle : 6 714,4 € Taux : 0.16 %	RC découlant de l'activité de production d'électricité des Installations photovoltaïques (cf liste selon liste 2) + RC découlant de l'activité de production d'électricité hydroélectrique + RC découlant de l'activité d'exploitant d'IRVE : (selon liste en liste 1)

	(QBE)		Responsabilité Civile Exploitation Tous dommages confondus : 7 000 000 € par sinistre Responsabilité Civile Après Livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre
--	-------	--	---

Liste 1 : liste des centrales hydro-électriques

NOM CENTRALE	SOCIETE DU GROUPE ARTEA (propriétaire ou locataire)
LES PLANCHES EN MONTAGNE	PRAUTELEC
DUELLAS (ST MARTIAL)	ARTESOL HYDRAU
SAVOYEUX	PRAUTELEC
BROUSSOLLES MARDARET (SAUVAT)	CHEBM
PERRIGNY	ARTESOL HYDRO V
SAMOENS LES MILLERES	ARTESOL HYDRO V
COLOMBIER FONTAINE	ARTESOL HYDRO V
MARVIT	ENERGIE HYDRO 2016
MOULIN DU PONT	ENERGIE HYDRO 2016
TANCUA	SA D'ELECTRICITE DE MOREZ-DU-JURA
CARIGNAN	HYDRO ONE
BACCARAT	HYDRO CRISTAL
LA CHAPELLE	HYDRO CHARENTE
VILLOGNON	HYDRO CHARENTE
MENIL	HYDRO CHARENTE
SAINT-MARS	HYDRO MENIL
CHAVORT	SH CHAVORT
AQUABELLA	SH AQUABELLA
SAINT-POURCAIN	SPEES
ONARD	SHEA

Liste 2 : liste des centrales photovoltaïques

CENTRALE	SOCIETE
IMMEUBLES SHED et VICTOIRE	ARTESOL AIX 1
IMMEUBLES PRISME	ARTESOL AIX 1
KPMG	ARTESOL AIX 1
LE PATIO	ARTESOL AIX 1
CROSSROAD A	ARTESOL AIX 1
CROSSROAD B	ARTESOL AIX 1
BACHASSON BAT A	ARTESOL AIX 1
CAMPUS A	ARTESOL AIX 1
CAMPUS B	ARTESOL AIX 1
NICE THE CROWN	ARTESOL AIX 1
LE SILO	ARTESOL AIX 1

CAMPUS C	CAMPUS ARTEPARC
APOLLO A ET B	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC A	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC B	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC C	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC D	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC E	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
ARTEPARC F	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
LE PANORAMIQUE	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
LE RUBIS	ARTESOL ENERGIES SOLAIRE SAS
LESQUIN B	FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS DE France
LESQUIN N	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN E	SCI FEHF
LESQUIN PS4	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN PS5	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
BIOT BÂT C Centrale Solaire	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT C Batterie Li-Ion	L'ID ARTEPARC 2
RIFKIN	AIX ARBOIS 2014
BIOT BÂT B Centrale Solaire	L'ID ARTEPARC 2
BIOT BÂT B Batterie Li-Ion	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN L	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
LESQUIN M	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
MEYLAN A1	L'ID ARTEPARC 2
MEYLAN A2	L'ID ARTEPARC 2
ARTEPARC FUVEAU BÂT A	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN PS2-PS3	ARTEPARC HAUTS DE FRANCE
BIOT BÂT A Centrale Solaire	L'ID ARTEPARC 2
LESQUIN HI	USINE ELEVATOIRE
CAMPUS D	CAMPUS ARTEPARC
PALATIN	ARTEA AIX 3
ATHENA	L'ID ARTEPARC 2
ARTEPARC FUVEAU BÂT B	ARTEPARC FUVEAU
MEYLAN D	L'ID ARTEPARC 1
MEYLAN E	L'ID ARTEPARC 1
PRELUDE	ARTEA AIX 3

4.6 Litiges au 31 décembre 2023

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

5. ACTIONNARIAT

5.1. Informations relatives au capital

Evolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social	Avant opération			Après opération		
	Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale
28 juin 2023						
Augmentation de capital par incorporation, réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale des actions	4 968 952	6€	29 813 712 €	4 968 952	8.5€	42 236 092€

5.2. Actionnariat du Groupe

A la date du 31 décembre 2023 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-23			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 581 913	92,21%	8 614 626	97,61%
Céline COPIER	12 904	0,26%	25 808	0,29%
François ROULET	1 152	0,02%	2 304	0,026%
ARTEA	224 072	4,51%	0	0,00%
Autres actionnaires	34 317	0,69%	68 031	0,77%
Public	114 594	2,31%	114 594	1,30%
Total	4 968 952	100,00%	8 825 363	100,00%

Depuis le 13 novembre 2023, ARTEA détient 224 072 actions propres.

A la date du 31 décembre 2022 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-22			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 581 913	92,21%	8 614 626	97,69%
Céline COPIER	12 904	0,26%	18 808	0,21%
François ROULET	1 152	0,02%	2 304	0,03%
ARTEPROM	224 072	4,51%	0	0,00%
Autres actionnaires	34 097	0,69%	67 911	0,77%
Public	114 814	2,31%	114 814	1,30%
Total	4 968 952	100,00%	8 818 463	100,00%

Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de cinq ans.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement, indirectement ou de concert 5% ou plus du capital ou des droits de vote.

Les franchissements de seuils intervenus au cours des deux derniers exercices ont été les suivants :

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2023

Néant.

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2024

Néant.

5.3. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2023 : aucun titre n'est détenu, à la connaissance de la Société, dans le cadre d'un FCPE ou PEE ou n'est frappé d'incessibilité au 31 décembre 2023.

Il n'existe pas à ce jour de plan de souscription d'options à destination des salariés.

5.4. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

	Dividendes par action ⁽¹⁾	Montant du dividende versé
Exercice clos le 31/12/2020	0,3 €	1.490.685,60 €

Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €

⁽¹⁾ Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. ARTEA ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

Il ne sera pas proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de versement au titre de l'exercice 2023.

5.5. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2023.

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Le Conseil d'administration du 1^{er} février 2022, faisant usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2020, aux termes de sa 8^{ème} résolution extraordinaire a décidé d'attribuer gratuitement 28 550 actions de la Société à émettre (ci-après les « *Actions Gratuites 2022* ») au bénéfice de l'ensemble des salariés, soit une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 242 675 euros.

Le Conseil d'administration du 28 septembre 2023, faisant usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 28 juin 2023, aux termes de sa 22^{ème} résolution a décidé d'attribuer gratuitement 30 000 actions de la Société à émettre (ci-après les « *Actions Gratuites 2023* ») au bénéfice d'une catégorie de salariés (direction et cadres investis dans la levée de fonds de DREAM ENERGY), soit une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 255 000 euros.

Programme de rachat d'actions propres

L'Assemblée Générale du 28 juin 2023 a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-56 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-59 et suivants du Code de commerce ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions a été établi à 5.000.000 euros et que le prix maximum d'achat par action fixé à 25 euros.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 28 juin 2023 a été mis en œuvre à la date d'établissement du présent rapport via un contrat de liquidité.

Ce contrat de liquidité est conforme aux dispositions du Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (MAR), du Règlement délégué (UE) 2016/908 complétant le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil, des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, et de la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018 portant instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise et toutes autres dispositions qui y sont visées.

Il a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 236 361 actions propres, représentant 4.76 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe ARTEA : néant ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 12 289 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou

à terme, à des actions : néant ;

4. acquisition des actions ARTEPROM : 224 072 ;

5. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : néant.

Mise en place d'autorisations financières

Nous vous demanderons de conférer diverses délégations de compétence et/ou autorisations à l'effet de mettre en place des autorisations financières permettant de procéder à des opérations capitalistiques. Ces autorisations font l'objet d'un rapport complémentaire établi par votre Conseil d'administration.

Mise à jour de dispositions statutaires

Néant.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Néant.

5.6. Conventions d'actionnaires

Nous vous informons que des conventions d'actionnaires ont été conclues entre ARTEA et la Caisse des Dépôts & Consignations concernant la société L'IMMOBILIERE DURABLE. Le descriptif de ces partenariats est le suivant :

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS L'IMMOBILIERE DURABLE	<ul style="list-style-type: none">➤ inaccessibilité temporaire des titres pendant une période de cinq (5) ans➤ droit de préemption➤ droit d'agrément➤ droit de cession conjointe de l'investisseur➤ promesses de vente et d'achat en cas de défaillance grave➤ promesses de vente et d'achat en cas de changement de contrôle➤ droit d'acquisition prioritaire de l'associé majoritaire➤ obligation de rachat par l'associé majoritaire

5.7. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Paris - Compartiment C sous le code ISIN FR0012185536

	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en euros
Janvier 2023	24,20	22,20	1 713	39 654
Février 2023	24,60	22,80	2 205	52 013
Mars 2023	23,40	22,20	2 849	64 782
Avril 2023	22,40	20,60	2 451	52 946
Mai 2023	23,40	19,00	10 871	233 499
Juin 2023	24,20	18,70	8 341	182 129
Juillet 2023	21,20	19,90	2 157	44 548
Aout 2023	21,00	20,00	1 395	28 465
Septembre 2023	20,60	18,00	2 421	46 778
Octobre 2023	18,00	13,70	4 951	77 130
Novembre 2023	16,20	15,30	494	7 812
Décembre 2023	16,00	0,00	1 844	27 334
Janvier 2024	15,20	14,30	1 706	25 238
Février 2024	14,50	13,40	2 492	34 850
Mars 2024	14,60	13,20	2 359	33 111

Source : Euronext (<https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0012185536-XPAR>)

6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

Le présent rapport a pour objet de présenter les réalisations et les engagements de la société ARTEA en matière de responsabilité sociale, environnementale et sociétale.

6.1. Informations sociales

Méthodologies :

Les choix méthodologiques ci-après ont été arrêtés :

- les stagiaires ne sont pas comptabilisés dans l'effectif du groupe ;
- les salariés dont la période d'essai a été rompue alors qu'ils étaient présents depuis moins d'un mois dans l'entreprise n'ont pas été comptabilisés ;
- les salariés en CDD saisonnier de moins de 1 mois n'ont pas été comptabilisés ;
- le calcul de l'absentéisme a été défini sur la base du nombre total de jours ouvrés d'absence ramené au nombre total de jours travaillés théoriques.

6.1.1 *Emploi et politique de rémunération*

Au 31 décembre 2023, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

- 212 salariés répartis selon le tableau ci-dessous,
- 10 mandataires sociaux dont 1 mandataire social assimilé salarié, 3 mandataires sociaux salariés et 6 mandataires sociaux dépourvus de contrat de travail.

Le groupe ARTEA se présente comme un opérateur global de l'immobilier et a fait le choix d'être un acteur intégré maîtrisant l'ensemble de la chaîne des compétences de l'immobilier. ARTEA apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception, intégrant une dimension environnementale et éco responsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes.

Depuis quelques années, le Groupe est également acteur dans l'hospitality avec le développement et l'exploitation d'espaces de coworking, de coliving, d'hôtels et de restaurant. Ainsi, en 2023 le Groupe a continué sa croissance dans l'hospitality en achetant le Château d'Artigny, un hôtel 4 étoiles situé dans la vallée de la Loire.

Depuis 2022, le Groupe a également accéléré sa croissance dans les métiers de l'énergie.

L'effectif du groupe ARTEA vise à permettre cette intégration verticale et ces développements.

Ainsi, après l'ouverture en 2021 de 2 espaces de service exploités directement par le groupe (un espace de coworking à Sophia Antipolis et un restaurant à Lesquin), en 2022 d'une résidence hôtelière à Lesquin (COLOFT) accolée à l'espace de coworking, nécessitant le recrutement d'une équipe importante, en 2023 avec le rachat du Château d'Artigny, la croissance des effectifs s'est maintenue. Par ailleurs, en décidant de développer son offre de stations de superchargeurs sur tout le territoire français, le Groupe à travers ses filiales ARTESOL et Dream Energy a continuer d'accroître ses effectifs sur les métiers de l'énergie et notamment l'IRVE.

Ainsi, l'équipe répartie sur la holding et dans les différentes filiales du groupe couvre les différents métiers d'ARTEA.

Groupe ARTEA : effectifs et répartition au 31/12/2023

- Services administratif, communication, comptable, juridique et financier : 12 salariés et le PDG, assimilé salarié sur ARTEA, soit 13 collaborateurs
- Promotion immobilière : 8 salariés sur ARTEPROM et 10 salariés sur ARTEA PROMOTION
- Architecture : 6 salariés sur STUDIO ARTEA
- Asset management, gestion et entretien des actifs : 9 salariés sur ARTECOM
- Travaux d'entretien sur les actifs : 10 salariés sur ARTEA EV
- Coworking, services : 6 salariés sur ARTEA SERVICES
- Restauration, hôtellerie : 29 salariés sur PUREPLACES, 4 salariés sur l'ESCALET, 50 salariés sur STORIA ARTIGNY et 1 salarié sur HOLDING STORIA
- Ingénierie environnementale et énergie : 22 salariés sur ARTESOL
- Energie : 3 salariés sur DREAM ENERGY et 1 salarié sur DREAM ENERGY MOBILITY
- Activité hydraulique : 1 salarié sur ARTESOL HYDRAU, 2 salariés sur ARTESOL HYDRO V, 1 salariée sur HYDRO MENIL

- Exploitation des centrales hydroélectriques du Grand Est et réalisation de travaux : 13 salariés sur AIS Energies
- Installation photovoltaïque et installation de bornes de recharges pour véhicules électriques : 24 salariés sur EMJ

L'effectif se compose de 132 hommes et de 80 femmes dont l'âge moyen est de 35,7 ans.

Sur les 212 collaborateurs du groupe ARTEA, 73 sont cadres, 34 agents de maîtrise, 76 employés et 29 ouvriers. Nous comptons 18 contrats de professionnalisation.

ARTEA GROUPE	
TOTAL EFFECTIF	212
HOMMES	132
FEMMES	80
CADRES	73
NON CADRES	110
OUVRIERS	29
CDI	187
CDD	25
Dont Contrat Professionnalisation	18
AGE MOYEN	35.7

La répartition des effectifs par tranche d'âge des salariés du groupe est la suivante :

ARTEA GROUPE	
18-30 ans	76
31-40	47
41-50	46
51 et+	43

Évolution des effectifs de la société et de son Groupe au cours des 3 derniers exercices

La répartition et le nombre de salariés au cours des trois dernières années est la suivante :

	2023	2022	2021
Ouvriers	29	35	13
Employés&AM	110	61	16
Cadres	73	59	39
Contrats de professionnalisation	18	5	3
Total	212	160	71
<i>Dont femmes</i>	80	66	29
<i>Dont hommes</i>	132	94	42

La répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2023 est la suivante :

	Le Vésinet	Meyreuil	Lille Lesquin	Sophia-Antipolis (06)	Meylan	Montbazon	Artigny	St Martial (24)	Samoëns (74)	Perrigny (21)	CARIGNAN (08)	Ramatuelle (83)	Arles (13)	Frotey les Vésoul (70)	Vésoul (70)	Bonneuil Matours (86)
ARTEA	12					1										
ARTEA EV	1	3	6													
ARTEA PROMOTION	4		3		3											
ARTEA SERVICES			1	3	2											
ARTECOM	3	4	1		1											
ARTEPROM	5	3														
ARTESOL	21		1													
ARTESOL HYDRAU*								1								
ARTESOL HYDRO V *									1	1						
DREAM ENERGY	3															
DREAM ENERGY MOBILITY	1															
HOLDING STORIA	1															
HOTEL ESCALET												3	1			
STORIA ARTIGNY						50										
HYDRO MENIL																1
PUREPLACES			24	4												
STUDIO ARTEA	6															
AIS														13		
EMJ															24	
Total	57	10	36	7	6	51	0	1	1	1	0	3	1	13	24	1

Mouvement du personnel :

Il y a eu un important mouvement du personnel en 2023 lié aux éléments suivants :

- Achat en mars 2023 du Château d'Artigny

- Difficulté de pérenniser l'équipe de l'établissement Coloft à Lesquin (portée par la société PUREPLACES) avec un turnover au niveau des équipes du restaurant Amici mais également de la réception de la résidence hôtelière
- Difficulté de pérenniser l'équipe du restaurant Amici à Biot sur le parc de Sophia Antipolis (portée par la société PUREPLACES)
- Exploitation saisonnière de l'hôtel l'Escalet (porté par la société Hôtel l'Escalet) avec 7 salariés en contrat saisonnier à durée déterminée
- Développement de l'activité IRVE à travers la filiale ARTESOL avec nombreuses embauches.
- Il est à noter que 11 personnes ont eu le transfert de leur contrat de travail sur une autre filiale du groupe.

Mouvements d'effectifs				
Arrivées	Départs volontaires	Départs involontaires	Licenciements	Retraites
89	63	22	3	

Sont considérés comme des départs volontaires : la démission du collaborateur, la fin de la période d'essai à la demande du salarié, la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande du salarié, le départ négocié dans le cadre d'une rupture conventionnelle et la fin d'un contrat de travail à durée déterminée.

Sont considérés comme des départs involontaires : la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande de l'employeur, le décès d'un employé.

Rémunération

Les règles applicables en matière de rémunération des collaborateurs intègrent les paramètres ci-après :

1. Respect des conventions et accords collectifs (notamment en matière de minima conventionnel) ;

Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe qui est fonction de son niveau hiérarchique et de son expérience professionnelle.

La rémunération mensuelle théorique temps plein 35h (forfait jours inclus) au 31/12/2023 incluant les primes se monte à 3 440 €.

2. Rémunération par profil ;

Il est cependant difficile d'appréhender un écart homme/femme, aucun des salariés n'évoluant sur les mêmes postes et à des niveaux de responsabilités équivalents.

Toutefois pour les activités d'hôtellerie et de restauration, aucun écart homme/femme n'existe.

3. Principe d'une rémunération fixe.

Il n'y a pas de rémunération variable. Seules des primes sont allouées reposant sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle.

Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée par leur supérieur hiérarchique.

Présentation des équipes

26,9 % des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet.

4,7 % dans les locaux de l'Arteparc de Bachasson à Meyreuil.

17 % dans les locaux de Lille-Lesquin (agence Nord + salariés hôtel Coloft et restaurant Amici).

3,3 % dans les locaux de Sophia-Antipolis (salariés espace coworking Coloft et restaurant Amici)

2,8 % dans les locaux de Meylan (agence Rhône-Alpes + salariés espace coworking Coloft)

24,1% des équipes travaillent au Château d'Artigny à Montbazou

6,1% dans les locaux de la filiale AIS à Frotey les Vésoul

11,3% dans les locaux de la filiale EMJ à Vésoul

1,5 % sont constitués par les ouvriers basés sur les sites des barrages hydrauliques possédés par le groupe ARTEA.

1,4% correspond aux salariés travaillant à l'hôtel l'Escalet à Ramatuelle.

0,5% correspond à l'employée basé au Mas Saint-Florent à Arles.

Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

57 personnes travaillent dans l'établissement du Vésinet.

L'ensemble des activités y est assuré tel que la direction du Groupe, la gestion de la foncière, l'élaboration des programmes de promotion, l'activité d'architecture, l'ingénierie environnementale, l'IRVE, la mise en place des financements, les ressources humaines, la communication, le développement de notre activité services et la tenue de la comptabilité.

L'établissement du Vésinet est une propriété de maître de 600 m² avec un parc arboré de 10.000 m² situé à 5 minutes à pieds de la station de RER Vésinet Centre.

Présentation de l'agence de Meyreuil (13)

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 qui a déménagé en 2016 de l'Arteparc de Meyreuil à l'Arteparc de Bachasson toujours situé sur la commune de Meyreuil (13). La surface des bureaux de l'agence est de 150 m², pour 10 postes de travail.

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, de directeurs et responsables de programme, d'une responsable administrative, de deux assistantes technique et administrative, de 2 gestionnaires de foncière et d'une assistante, permettant ainsi à ARTEA d'être au plus proche de ses clients et de ses partenaires. D'autre part, deux jardiniers et un technicien de maintenance font partis des effectifs de l'agence d'Aix afin de répondre avec réactivité aux besoins des actifs de la foncière.

Depuis 2007, le Groupe ARTEA a ainsi pu renforcer son positionnement sur le bassin méditerranéen.

Présentation de l'agence de Lille Lesquin (59)

Le Groupe ayant acquis un terrain de 10 hectares sur lequel est en cours de réalisation un ARTEPARC dernière génération, a ouvert une agence sur le site en 2015.

Un espace de coworking, une résidence hôtelière (COLOFT) et un restaurant (Amici) sont également exploités par le Groupe.

L'effectif total à Lesquin est de 36 personnes :

Au sein de l'agence régionale : un chef d'agence Région Nord, deux responsables de programmes, une gestionnaire de foncière, un agent de maintenance gèrent nos actifs en exploitation ainsi que les différentes opérations de promotion immobilière.

Au sein du COLOFT : la directrice gère une équipe opérationnelle composée de 24 personnes pour la partie résidence hôtelière (réceptionnistes, femmes de chambre, agent de maintenance, comptable). La partie coworking est composée de 5 personnes qui s'occupent de l'exploitation du lieu tant comme espace de coworking qu'espace de réunion et séminaires.

Au sein du restaurant AMICI : le responsable restauration gère une équipe de 5 personnes (salle et cuisine)

D'autre part, 3 jardiniers dont un contrat de professionnalisation s'occupent des espaces verts du parc et animent des ateliers de jardinage dédiés aux coworkers du COLOFT.

Présentation de l'agence Meylan

Le Groupe est en cours de finalisation d'un ARTEPARC.

Au sein de l'agence régionale : un chef d'agence Région Auvergne Rhône-Alpes et 2 responsables de programmes gèrent les différentes opérations de promotion immobilière. Un espace de coworking COLOFT a ouvert en décembre 2023. Il est géré par 2 coworking managers.

Présentation des équipes des espaces Coloft et Amici de Sophia Antipolis

Sur l'ARTEPARC de Sophia, un espace de coworking COLOFT a ouvert en septembre 2021. Il est géré par 2 coworking managers épaulés par une alternante.

Tout comme à Lesquin, un restaurant Amici a ouvert en 2022 au sein du bâtiment Coloft. L'équipe en salle et en cuisine est composée de 4 personnes.

Présentation des équipes du Château d'Artigny à Montbazou

Le Château d'Artigny racheté en mars 2023 par le Groupe ARTEA est un hôtel 5 étoiles qui propose une offre hôtelière, un restaurant gastronomique, un SPA et une offre pour les séminaires avec un espace dédié. Le directeur gère une équipe opérationnelle composée de 50 salariés dont 8 dans les services administratifs, 12 en cuisine, 10 au service au restaurant et bar, 5 en réception, 7 en housekeeping, 4 au Spa et 3 agents techniques.

Présentation des équipes de l'hôtel l'Escalet

L'hôtel l'Escalet est un hôtel saisonnier de 23 clés situé à Ramatuelle. 3 salariés sont embauchés à l'année, à savoir le directeur, la chef de réception et un agent de maintenance qui est également gardien. Des saisonniers sont embauchés d'avril à octobre pour la saison.

Présentation des équipes de Vesoul

Les sociétés AIS ENERGIES et EMJ sont situées à Vesoul.

Les équipes d'AIS se divisent sur 2 activités :

- Exploitation et maintenance de centrales hydroélectriques
- Travaux de génie civil et mécanique

En 2023, les équipes d'AIS ENERGIES ont travaillé au sein du Groupe aux missions suivantes :

- Exploitation : AIS exploite les centrales de DREAM ENERGY du Grand Est, soit 9 en 2023.
- Travaux : AIS a réalisé pour DREAM ENERGY les travaux de la centrale de Savoyeux, de Tancua et Perrigny sur l'Ognon

EMJ, filiale d' AIS ENERGIES spécialisée dans l'Electricité industrielle et l'automatisation de processus industriel réalise toutes les missions électriques lors des installations photovoltaïques et des installations de bornes de recharge et des stations de superchargeurs pour véhicules électriques.

Indemnités de fin de carrière

Les indemnités de fin de carrière ne sont pas provisionnées et constituent un engagement hors bilan.

6.1.2 Organisation du travail

Les salariés du groupe ARTEA dépendent de 5 conventions collectives :

- la convention collective de l'immobilier
- la convention collective de la promotion immobilière
- la convention collective des architectes
- La convention collective des cafés, hôtels, restaurants
- La convention collective Syntec

Les cadres, s'ils sont sédentaires sont soumis à l'horaire collectif applicable au service auquel ils appartiennent, et s'ils ne sont pas sédentaires au forfait jours annuel si la convention collective le permet.

L'absentéisme sur l'année 2023 est de 7.27 % sur l'ensemble du personnel sans compter les arrêts maternité et de 7% en comptant les arrêts maternité.

Au total on comptabilise 3.794 jours d'absence sur un total de 52.165 jours.

6.1.3 Relations sociales

La société EMJ est éligible à un CSE. Toutefois, la dernière élection du CSE organisée en 2020 a abouti à un PV de carence. De ce fait, il n'y a pas de représentant du personnel au sein d'EMJ.

La procédure pour la mise en place du CSE du Château d'Artigny racheté en mars 2023 sera mise en place tout début 2024 tout comme celle du Coloft.

Les autres sociétés du Groupe n'ont pas défini à ce jour d'instance représentative du personnel en raison de leurs effectifs inférieurs à 11 salariés.

Il n'y a pas eu de mise en place de Plan d'Epargne Entreprise ni d'accord de participation.

6.1.4 Santé et sécurité

La société n'a pas constitué à ce jour de comité d'hygiène et de sécurité, n'y étant pas soumise légalement. Au 31 décembre 2023, aucun accord n'a été signé avec des organisations syndicales en matière de santé et de sécurité au travail en raison de la taille de l'entreprise.

Au cours de l'exercice, il y a eu :

- 1 accident du travail bénin sur la société ARTEA EV
- 5 accidents du travail bénins sur la société PUREPLACES (activité hôtellerie et restauration)
- 6 accidents du travail bénins sur la société STORIA ARTIGNY (activité hôtellerie et restauration)
- 2 accidents du travail sur la société EMJ

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale.

Les taux de fréquence et de gravité des accidents du travail sont nuls en 2022 pour toutes les sociétés du Groupe ARTEA sauf pour la société ARTECOM avec 1 salarié qui a été arrêté 21 jours à cause de son accident du travail (jardinier qui a eu une cheville foulée).

La prévention des risques professionnels :

6. Prévention du stress et charge de travail ou « risques psychosociaux »
ARTEA accorde une attention particulière à la charge de travail de ses collaborateurs et n'hésite pas à recruter si besoin.
De plus, en raison de la taille de l'entreprise, les collaborateurs ont un contact direct et très aisé avec la direction générale, ce qui permet de faire remonter rapidement des tensions éventuelles et d'agir en conséquence très rapidement.
7. Prévention des Troubles musculo-squelettiques (TMS)
Tous les collaborateurs bénéficient de sièges ergonomiques. A leur demande, ils peuvent également bénéficier de repose pieds et tapis de souris ergonomiques.
Une salle de sport a été aménagée dans les locaux du Vésinet. Des cours de yoga ont lieu de façon hebdomadaire dans l'agence de Lesquin.
8. Prévention des risques routiers
Pour prévenir les risques routiers, le Groupe ARTEA agit à 3 niveaux :
 - I. Le choix des véhicules : les véhicules du groupe sont achetés neufs et changés tous les 4 voire 2 ans. ARTEA privilégie des berlines ou des monospaces offrant une sécurité aux utilisateurs.
 - II. L'organisation des déplacements :
 - a. le train et l'avion sont envisagés en priorité avant l'utilisation de la voiture. Ainsi les collaborateurs basés au Vésinet qui se rendent régulièrement sur le chantier de l'Arteparc de Lille Lesquin utilisent le train majoritairement.
 - b. De même, les collaborateurs basés au Vésinet sont incités à se rendre sur leur lieu de travail en transport en commun, les locaux étant basés à 5 minutes à pieds de la gare du RER.
 - III. Les techniques de communication à distance : les réunions téléphoniques ou les visio-conférences sont largement utilisées pour communiquer avec les différents prestataires ou les collaborateurs basés sur les établissements de Meyreuil ou Lille.
Grâce aux outils internet, de nombreux déplacements sont également évités.

Enfin, DUERP est mis à jour une fois par an.

6.1.5 Formation

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations ou conférences dans son domaine de compétences.

Sur 2023, les formations ont été les suivantes :

Société	nbre de participants	Thème formation
Artea Promotion	1	Formation "Organiser la prévention sur les chantiers"
Holding Storia	1	Permis d'exploitation
Hotel L'Escalet	2	Formation PMS
	Tout le personnel	Formation sécurité incendie
Pureplaces	2	Formation Flair Bartending
	2	Permis d'exploitation
	3	Formation Hygiène alimentaire
Artesol	12	habilitation électrique de niveau BS et BE manœuvre
Dream Energy	1	habilitation électrique de niveau BS et BE manœuvre
Storia Artigny	5	Sauveteur secourisme au travail
	26	Environnement et développement durable
EMJ	1	Excel niveau 2
	1	Qualification Module Electrique
	2	Formation HTA pour câbles synthétiques

6.1.6 Egalité et traitement

La société n'a pas engagé à ce jour de mesures spécifiques concernant l'insertion de travailleurs handicapés.

Au sein de la filiale HOLDING STORIA, un salarié possède la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH).

Au sein de la filiale EMJ, un salarié possède la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH).

Il n'existe pas au sein du groupe de conflit sur la question des rémunérations. Les politiques de recrutement et salariale œuvrent dans le respect d'une égalité entre les hommes et les femmes.

Le recrutement ne prend en considération que des critères objectifs en lien avec l'expérience, les compétences et la qualification nécessaires à la bonne réalisation des missions proposées. De plus, la Direction du groupe raisonne en matière de poste et de statut.

Le groupe ne formalise pas d'autres mesures en matière d'égalité entre les hommes et les femmes que le traitement des CV sans discriminations de sexe.

Le groupe veille à ce qu'il n'y ait pas de discrimination d'âge, sexuelle, éthique ou religieuse. Le groupe accorde également une grande importance à la mixité culturelle.

6.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail

Les règles et valeurs véhiculées par les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail sont des éléments forts pour lesquelles le Groupe ARTEA veille au respect.

Les principes de gouvernance du groupe, la conclusion de conventions avec les prestataires du Groupe permettent, à sa connaissance, de s'assurer de l'absence de relations contractuelles avec des prestataires et/ou des sous-traitants qui ne respecteraient pas les principes de liberté d'association et droit de négociation collective, d'élimination des discriminations au travail, d'élimination du travail forcé, d'abolition du travail des enfants.

L'ensemble de la documentation requise pour s'assurer tant de la lutte contre le travail illégal ou dissimulé que du dumping social, que ce soit auprès des entrepreneurs que de leurs sous-traitants, est dorénavant sollicité dès conclusion de commandes de marchés.

6.1.8 Action de partenariat ou mécénat

Le Groupe n'a pas encore mis en place d'action de partenariat ou de mécénat.

6.2. Réponse aux enjeux environnementaux

6.2.1. Scope 1 : les émissions directes du groupe Artea

6.2.1.1. Emprunte carbone des collaborateurs du groupe Artea

Réduction de l'empreinte environnementale :

La dimension environnementale est au cœur de la stratégie de développement du Groupe Artea. Pour appuyer cette politique vertueuse, le groupe a décidé de rénover son siège situé au Vésinet dans les Yvelines.

Amélioration de la qualité thermique bâtiment : l'isolation des combles a été renforcée et la rénovation des vitrages effectuée.

En 2016, les menuiseries extérieures en simple vitrage du Sous-sol et du rez-de-chaussée ont été remplacées par des menuiseries extérieures en double vitrage neuves.

En 2017, les menuiseries extérieures du premier étage du siège social d'ARTEA au Vésinet ont été changées.

En 2018, les menuiseries extérieures du second étage du siège social d'ARTEA au Vésinet ont été à leur tour remplacées par du double vitrage. Ces aménagements ont eu comme effet une réduction de la consommation de gaz sur l'année 2019.

En 2020, d'importants travaux ont été entrepris pour rénover entièrement la toiture du siège et renforcer l'isolation.

En juillet 2023, le siège social a basculé chez le fournisseur d'électricité 100% renouvelable DREAM ENERGY.



Photographie de la toiture post-travaux

Emission de Gaz à effet de serre :

Le siège social du Groupe Artea est situé au cœur de la ville du Vésinet, à proximité des transports en communs.



RER – Ligne A	Bus – Lignes 6 et 20	Bus – Ligne 7	Service Véligo
Arrêt : Vésinet Centre	Arrêt : Vésinet Centre	Arrêt Hôtel de Ville	

-  Siège
-  Arrêt Bus - Le Vésinet Centre
-  Arrêt Bus - Hôtel de Ville
-  Véligo

Fondée en 1856, Le Vésinet est un exemple unique de « Ville-Parc ». Afin de sauvegarder cette identité, la ville a instauré une politique favorisant l'utilisation des transports doux.

Dans cette optique, le Groupe Artea a mis des vélos à disposition en septembre 2016, afin d'encourager les collaborateurs à emprunter de nouveaux moyens de transport lors de leur pause méridienne.

En 2019, le groupe a même mis à disposition des vélos électriques aux employés disposés à remplacer la voiture par le vélo comme mode de transport domicile-travail.

En 2023, des vélos électriques sont mis également à disposition sur la pause déjeuner pour inciter les collaborateurs à aller chercher leur déjeuner sans utiliser leur voiture.

6.2.1.2. *Consommation & Emissions de gaz à effet de serre*

Au cours de l'année 2023, les collaborateurs d'Artea sont répartis au siège Artea au Vésinet et dans 3 agences, 2 hôtels ainsi que 2 filiales.

Poste 1 : ENERGIE (Electricité et Gaz) :

Consommation d'électricité du siège du Vésinet :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	22379,00	1 164	625,00	35,81	1,86
Electricité 2023	20526,00	1067,35	625,00	32,84	1,71
Comparaison 2022 / 2023	- 8,3 %	- 8,3 %	- 0 %	- 8,3 %	- 8,3 %

Nous observons une diminution de 8 % de l'énergie consommée sur l'année 2023 au siège du Vésinet. Deux facteurs expliquent cette baisse :

Le Télétravail (1 jour par semaine) mis en place de façon officielle en décembre 2022,

Un effort collectif demandé à l'ensemble des collaborateurs pour se diriger vers la sobriété énergétique.

Le siège a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en janvier 2023 et les dépenses en Juillet 2023.

Consommation d'électricité des locaux d'Aix-en-Provence :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	27 082	1 408	268	101,1	5,3
Electricité 2023	24 873	1 293	268	92,8	4,8
Comparaison 2022 / 2023	- 8,2 %	- 8,2 %	- 0 %	- 8,2 %	- 8,2 %

La consommation d'électricité correspond aux usages dédiés, au chauffage et au refroidissement du bâtiment. Nous observons une légère baisse de la consommation d'électricité de 8.2%.

La filiale a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en décembre 2022.

Consommation d'électricité des locaux Artea de Lille-Lesquin :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	44 362	2 307	134	331,1	17,2
Electricité 2023	45 137	2 347	134	336,8	17,5
Comparaison 2022 / 2023	+ 1,7 %	+ 1,7 %	- 0 %	+ 1,7 %	+ 1,7 %

La consommation d'électricité correspond aux usages dédiés, au chauffage et au refroidissement du bâtiment. Nous observons une certaine stabilité par rapport à l'année 2022.

La filiale a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en Juillet 2023.

Consommation d'électricité des locaux Artea de Meylan :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	12 513	651	669	18,7	1,0
Electricité 2023	13 366	695	669	20,0	1,0
Comparaison 2022 / 2023	+ 6,8 %	+ 6,8 %	- 0 %	+ 6,8 %	+ 6,8 %

La consommation d'électricité correspond aux usages dédiés, au chauffage et au refroidissement du bâtiment. Nous observons une légère hausse de la consommation d'électricité de 6.8%.

La filiale a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en Mars 2023.

Consommation d'électricité de l'hôtel Artea d'Artigny :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
Electricité 2023	657 430	34 186	5 726	114,8	6,0
Comparaison 2022 / 2023	-	-	-	-	-

La filiale a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en Mars 2023.

Consommation d'électricité de l'hôtel Artea l'Escalet :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
Electricité 2023	114 297	5 943	815	140,2	7,3
Comparaison 2022 / 2023	-	-	-	-	-

La filiale a basculé chez le fournisseur DREAM ENERGY en Août 2023.

Consommation d'électricité de la filiale Artea EMJ :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
Electricité 2023	23 693	1 232	580	40,9	2,1
Comparaison 2022 / 2023	-	-	-	-	-

Consommation d'électricité de la filiale Artea AIS :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
Electricité 2023	10 685	556	2 000	5,3	0,3
Comparaison 2022 / 2023	-	-	-	-	-

Consommation totale d'électricité des locaux utilisés par les collaborateurs du Groupe Artea (sans les hôtels et filiales car pas de comparaison avec 2022) :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2022	105 754	5 529	1 696	62,4	3,3
Electricité 2023	103 901	5 403	1 696	61,3	3,2
Comparaison 2022 / 2023	- 1,8 %	- 2,3 %	- 0 %	- 1,8 %	- 2,3 %

NB : Les consommations électriques des bâtiments Bachasson B (agence d'Aix), Arteparc Lesquin Pôle Service 4 (agence Lille-Lesquin) et Meylan (agence Meylan) comportent les consommations en chauffage et en refroidissement, contrairement au siège du Vésinet.

Sur l'ensemble du groupe, la consommation d'électricité diminue légèrement entre 2022 et 2023.

Consommation de Gaz du Groupe Artea (hors filiales et hôtels) :

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Consommation (m ³)	Emissions (kgeqCO2)
Chauffage gaz 2022	86 677	7851,2	19 863,5
Chauffage gaz 2023	84 221	7628,7	19 300,6
Comparaison 2022/2023	- 2,8 %	- 2,8 %	- 2,8 %

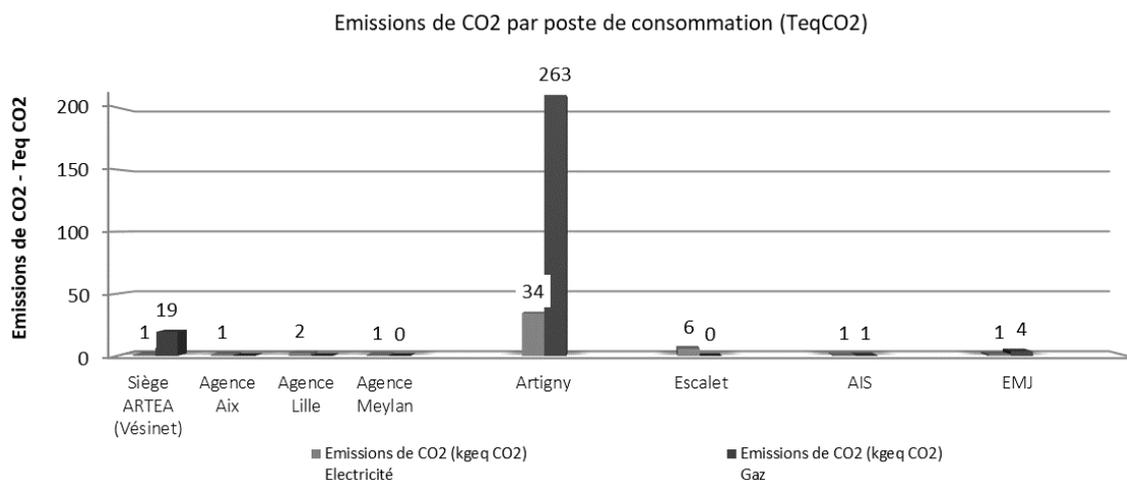
D'après les données statistiques du CEREN (*données énergie 1990-2019 du secteur tertiaire*), en 2019, 460 millions de m² de bâtiments tertiaires étaient chauffés au gaz pour une consommation totale de 51 TWh, soit une consommation moyenne de **111 kWh.EF/m²**.

Avec une consommation de **135 kWh.EF/m²** en 2023, le siège du Groupe Artea est au-dessus de la moyenne nationale des bâtiments tertiaires chauffés au gaz.

6.2.1.3. Bilan carbone du groupe ARTEA

A partir des consommations (électricité et gaz), des déplacements et des productions (solaire et hydroélectrique), le Groupe Artea a pu établir son bilan carbone agence par agence, ainsi qu'un bilan global des émissions de carbone émises et évitées.

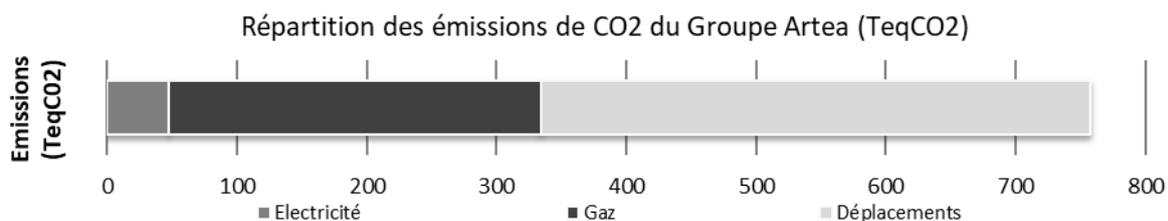
Sans comptabiliser les déplacements des collaborateurs, le chauffage au gaz du Château d'Artigny est le principal poste d'émissions de CO2 des agences, hôtels et filiales.



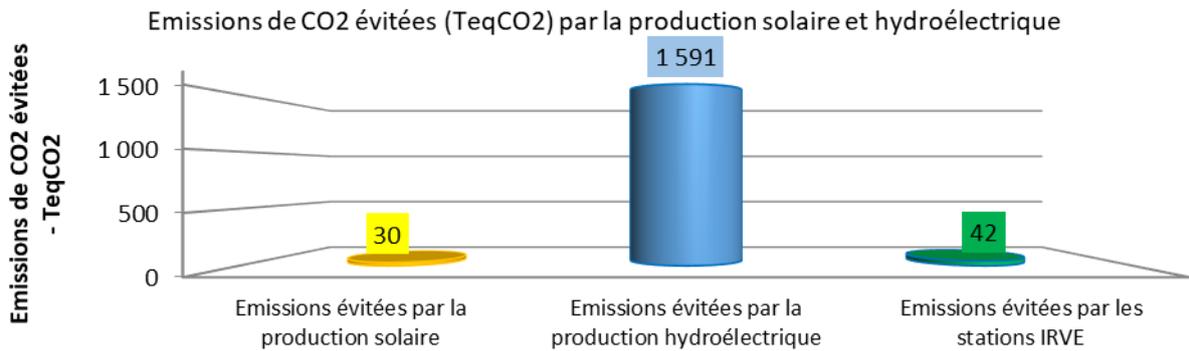
Emissions de CO2 rejetées par le Groupe Artea

En incluant les déplacements des collaborateurs, on s'aperçoit que les postes « Chauffage » et « Electricité » sont responsables de moins de la majorité des parts des émissions de CO2 du Groupe Artea (44 % seulement).

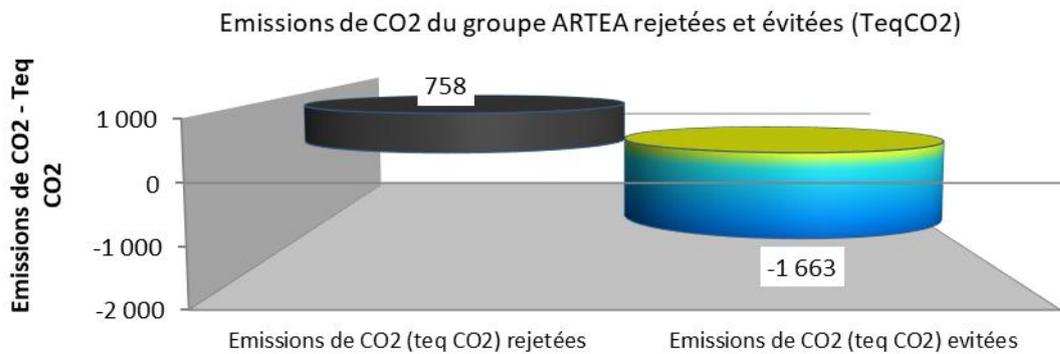
Poste d'émission	Emissions (Teq CO2)	%
Electricité	47	6%
Chauffage (Gaz)	287	38%
Déplacements	424	56%
Total	758	



Répartition des émissions de CO2 rejetées du Groupe Artea



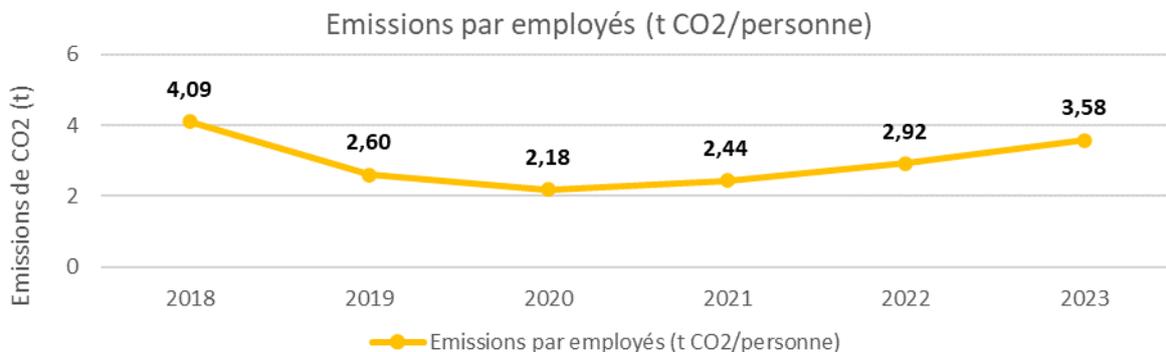
Emission de CO2 évitées par le Groupe Artea



Bilan carbone du Groupe Artea (avec déplacement)

Avec 758 tep CO2 émises par ses déplacements et ses consommations d'électricité et de gaz contre 1663 teq CO2 évitées par sa production d'énergie renouvelable et par la consommation de ses stations IRVE, le Groupe Artea a un bilan carbone très positif en 2023.

L'impact CO2 par collaborateur est représenté sur le graphe ci-dessous :



On observe une augmentation des émissions de CO2 par employés entre 2022 et 2023. Cela s'explique par l'augmentation du nombre d'employés (ajout du personnel de 2 hôtels + 2 filiales) et surtout par le fait que ceux-ci prennent leur voiture pour les déplacements Domicile/Travail (+264.7% d'émissions de CO2 par rapport à l'année 2022). Les émissions de CO2 liées au chauffage

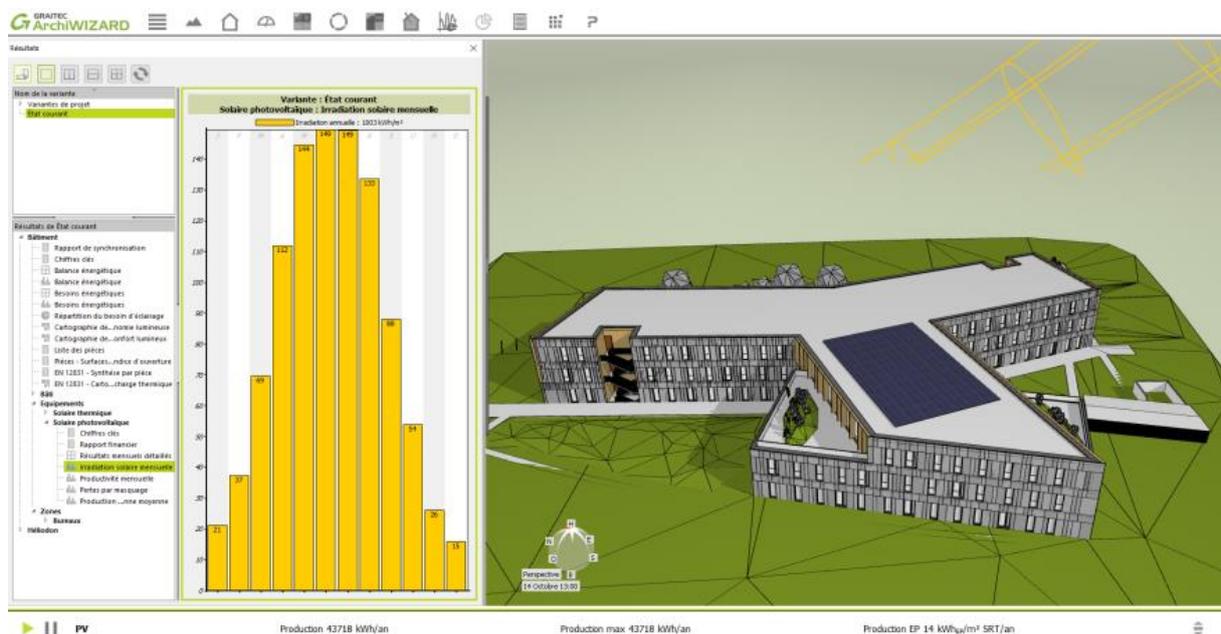
au gaz sont également en forte augmentation (de 19.86 TeqCO2 en 2022 à 286.803 TeqCO2 en 2023) à la suite de l'acquisition de nouvelles sociétés utilisant ce type d'énergie.

6.2.2. Scope 2 : les émissions indirectes liées à l'énergie : la stratégie de développement durable du groupe Artea

6.2.2.1. L'immobilier de 3ème génération

Conception environnementale :

Pour appuyer la conception environnementale des bâtiments, ARTEA a renouvelé la licence d'utilisation d'Archiwizard, outil de modélisation énergétique sur ordinateur. Ce logiciel mis à disposition de l'équipe de conception permet faire les choix efficaces pour réduire l'impact environnementale des futurs bâtiments, que ce soit le bilan énergétique ou le bilan carbone.



Modélisation de Lesquin O-P sur ArchiWizard

Artea s'est équipé des moyens nécessaires pour entrer dans l'ère de la modélisation des données du bâtiment, appelé BIM (Building Information Modeling).

L'achat d'un logiciel et la formation des collaborateurs permet aux différentes équipes du groupe (Architectes, promoteurs, ingénieurs...) de planifier, concevoir, créer et exploiter des bâtiments d'une manière plus coopérative et efficace. L'intégration des informations dès la conception permet



Logiciel de conception BIM

d'augmenter la performance énergétique des bâtiments.

6.2.2.2. *L'autoconsommation collective*

Arteparc de Biot :

L'Arteparc de Biot est un projet immobilier du Groupe Artea qui regroupe 3 bâtiments tertiaires à usage de bureaux et qui totalise une surface de plancher de près de 7 000 m².

Un aspect majeur de ce projet est l'approche environnementale et énergétique du site : Une opération de Smartgrid en **autoconsommation collective** a été déployée en 2021.

Ce Smartgrid implique pour chaque bâtiment une centrale solaire, une flotte de bornes de recharge pour véhicules électriques et un système intelligent de stockage énergétique (batterie Lithium-ion). Les bâtiments sont interconnectés de manière que les surplus de production d'énergie photovoltaïque soient consommés par les autres bâtiments au lieu d'être « perdus » et réinjectés sur le réseau.

Les bâtiments **B et C de l'Arteparc Sophia**, livrés en 2020, font partie du Smartgrid mis en œuvre sur le Campus et sont équipés respectivement de centrales photovoltaïques de 61,8 kWc et 59 kWc ainsi que de batteries Li-ion de 68 kWh et 110 kWh de capacité.

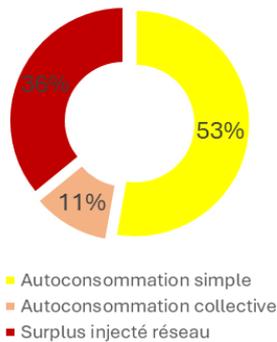
Dans le but d'augmenter l'autonomie sur les bâtiments de Biot, la puissance sur Biot C a été augmenté de +18kWc en 2022 et pour le bâtiment B, une augmentation de de 18 kWc a été faite en juin 2023. Le bâtiment A de l'Arteparc Sophia a, à son tour rejoint le Smartgrid en 2022 et est équipé d'une centrale solaire d'une puissance de 21 kWc.

Une station de super chargeurs a été ouverte en mai 2022, comprenant 2 bornes : 1 borne de 160kW + 1 borne de 90kW. Cette station entre dans le cadre de l'autoconsommation collective et participe à l'optimisation énergétique de l'Arteparc.

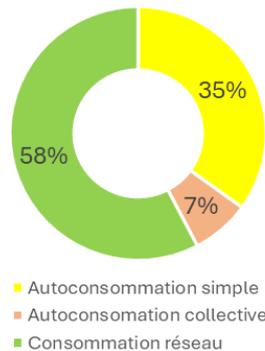
Pour l'année 2023, une autonomie de **42%** a été atteinte sur le parc de BIOT avec une autoconsommation de **64%**.

Bâtiment	BIOT A	BIOT B	BIOT C	STATION
Taux d'autonomie %	31%	46%	59%	25%
Taux d'autoconsommation %	82%	55%	66%	-
Consommation (MWh)	88	59	92	42

Répartition production solaire



Provenance de la consommation



En ce qui concerne **la station DREAM ENERGY de BIOT**, l'opération d'autoconsommation collective, en d'autres termes les échanges du surplus entre les trois bâtiments, a assuré **25%** en moyenne sur l'année 2023 de la consommation totale de la station (**42 MWh**).



L'énergie au cœur du parc :

- Bâtiments interconnectés
- Smartgrid
- Autoconsommation Collective
- Centrales solaires
- Stockage d'énergie
- Bornes de véhicules électriques
- Efficacité énergétique

Les objectifs de ce Smartgrid sont multiples :

- ✓ Réduire les importations d'énergie du Campus provenant du réseau ;
- ✓ Maximiser l'autonomie et l'indépendance énergétique du Campus ;
- ✓ Relever le défi de la transition énergétique et de la mobilité électrique.

Arteparc de Lesquin :

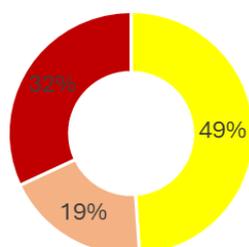
En 2023, DREAM ENERGY a développé son deuxième Smart Grid à Lesquin, Lille, couplé à la mobilité électrique. La station de LESQUIN est composée de 7 bornes de super chargeurs de 300 kW chacune. Une opération d'autoconsommation collective a été lancée en février 2023 avec 6 bâtiments déclarés en producteurs et 9 bâtiments en consommateur avec la station de super chargeurs.



La station a été inaugurée en juin 2023. La mise en service de la batterie a été initialisé depuis septembre 2023.

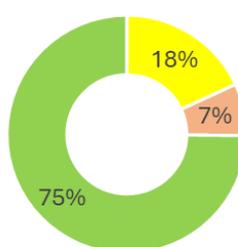
Le taux d’autoconsommation est de **68%** sur l’année 2023 avec un taux d’autonomie de **25%**.

Répartition production solaire



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Surplus injecté réseau

Provenance de la consommation



- Autoconsommation simple
- Autoconsommation collective
- Consommation réseau

En fin 2023, le bâtiment F a été livré qui sera équipé d’une centrale photovoltaïque de 120 kWc en 2024. D’ici 2025, l’Arterparc sera composé de 12 centrales avec la construction du bâtiment J-K prévu en 2024 et le bâtiment OP prévu en 2025 d’une puissance totale environ d’1 MWc. Une autonomie est prévue de 70% sur l’Arterparc incluant la station et les bâtiments. Cette autonomie se dégrade en fonction de la fréquentation de la station de super chargeurs pour arriver à un taux d’autonomie aux alentours de 40% en totalité sur l’Arterparc de Lesquin.

Fonctionnement Batterie :

	Energie injectée	Energie soutirée
2023 (à partir de novembre)	10 MWh	12 MWh

Le taux d'autonomie assurée par la batterie est de 36% pour la station.

En 2024, la batterie sera capable de fonctionner sur le marché d'arbitrage (day-ahead et intraday). Elle injectera sur le réseau en périodes où les prix de l'électricité sont chers et se chargera du réseau en périodes creuses. Les fiches de renseignement ont été envoyées à ENEDIS, en attente d'obtention du Card.

Emissions de CO2 évitées par la batterie :

Source RTE	Emissions Carbones (kgCO2/kWh)
Groupes Charbon	0.986
Groupes Fioul	0.777
Groupes Gaz	0.429
Mix moyen (en heures de pointe)	0.73

Les émissions évitées par la batterie sont de **7.3 t CO2 évitées**, avec une émission d'environ **1 t CO2**, ce qui fait en total **6.3 t CO2 évitées**.

6.2.2.3. Certification et labellisation des bâtiments

Soucieux de garantir à ses locataires et à ses clients des bâtiments d'un niveau de qualité élevé, le Groupe Artea mène systématiquement des opérations de certification ou de labellisation, dont les plus courantes sont :

- Certification HQE (Haute Qualité Environnementale)
- Label Effinergie+ (faible consommation énergétique, en moyenne de 50 kWh d'énergie primaire par m² et par an)
- Label BEPOS Effinergie 2013 (bâtiment à énergie positive)
- Label E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)
- BioDiversity (intégrer la biodiversité sur l'ensemble du bâti)

En 2023, le Groupe Artea a obtenu 9 diplômes (EFFINERGIE 2017, EFFINERGIE +, NF HQE) :

Bâtiment

Label obtenu

Certification obtenue



ARTEPARC MEYLAN D



Janvier 2023

ARTEPARC FUVEAU C



Janvier 2023

PALATIN



Septembre 2023



Mai 2023

ATHENA



Novembre 2023



Septembre 2023

Bâtiment	Label obtenu	Certification obtenue
		
CAMPUS D 		

Mai 2023

En parallèle, de nombreuses autres labellisations (BEPOS EFFINERGIE, EFFINERGIE +, BIODIVERSITY) et certifications (HQE Excellent, HQE Très Bon) ont été lancées et sont en cours d'obtention.

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
ARTEPARC FUVEAU B 	  	<p>Demande HQE émise en avril 2021, Audit prévu en 2024</p> <p>Obtention prévue pour 2024</p> <p>Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2021, Audit prévu en 2024</p> <p>Obtention prévue pour 2024</p>

*Niveau Excellent
Conception*

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
CAMPUS D 	 	Demande EFFINERGIE 2017 émise en mars 2022, Obtention prévue pour 2024
ARTEPARC MEYLAN E 	   <p><i>Niveau Excellent Réalisation</i></p>	Demande HQE émise en avril 2021, Audit prévu en 2023 Obtention prévue pour 2024 Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2021, Audit prévu en 2023 Obtention prévue pour 2024
ARTEPARC MEYLAN C 	   <p><i>Niveau Excellent Conception</i></p>	Demande HQE émise en avril 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024 Demande EFFINERGIE 2017 émise en avril 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
BACHASSON G 	   <i>Niveau Excellent Conception</i>	Demande EFFINERGIE 2017 émise en décembre 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024 Demande HQE émise en décembre 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024
SEQUOIA 	   <i>Niveau Excellent Conception + Réalisation</i>	Demande EFFINERGIE 2017 émise en janvier 2023, Audit prévu en 2023 Obtention prévue pour 2023 Demande HQE émise en décembre 2022, Audit prévu en 2023 Obtention prévue pour 2023
TOULON 	   <i>BDM niveau bronze</i>	Demande BDM émise en mai 2022, Audit prévu en 2023 Obtention prévue pour 2023 Demande EFFINERGIE 2017 émise en mars 2022, Audit prévu en 2023

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
		Obtention prévue pour 2023
LES TRIADES 		Demande BioDiversity émise en 2022 Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024
LESQUIN F 	   <i>Niveau Excellent</i> <i>Conception</i>	Demande EFFINERGIE 2017 émise en janvier 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024 Demande HQE émise en décembre 2022, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024
BORDEAUX A 	  	Demande EFFINERGIE 2017 émise en 2023, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024 Demande HQE B émise en 2023, Audit prévu en 2024

Bâtiment	Label en cours d'obtention	Statut
		Obtention prévue pour 2024
BORDEAUX BC 	  	Demande EFFINERGIE 2017 émise en 2023, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024 Demande HQE B émise en 2023, Audit prévu en 2024 Obtention prévue pour 2024

6.2.2.4. *La mobilité électrique*

L'électrification des parkings privés

Depuis plusieurs années, le groupe ARTEA est un acteur majeur dans le domaine de la mobilité électrique. En effet, conformément aux réglementations du code de la construction et de l'habitation, nos nouveaux bâtiments tertiaires comportant plus de 40 places de parking sont tenus de réserver 20% de ces places pour des bornes de recharge pour véhicules électriques. Toutefois, notre engagement dépasse largement ces exigences légales sur la plupart de nos projets immobiliers. En effet, nous prévoyons que 50% des places de stationnement soient pré-équipées pour des infrastructures de recharge pour véhicules électriques, ce qui implique que :

- La moitié des places de parking sont alimentées en courant fort, avec une capacité maximale de 22 kW par point de charge en courant alternatif (AC).
- Les infrastructures électriques des bâtiments sont adaptées à ces installations, notamment en termes de puissance disponible sur le Tableau Général Basse Tension (TGBT), du Tarif Jaune et de l'existence d'armoires dédiées aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE).

Sur l'année 2023, DREAM ENERGY a déployé 27 nouvelles bornes AC (de 11 ou 22 kW de puissance).

DREAM ENERGY Mobility

En 2021, le groupe ARTEA a eu l'ambition de développer des stations de recharge ultra-rapide au travers de sa filiale DREAM ENERGY.

Equipées de super-chargeurs permettant la recharge en courant continu à des niveaux de puissance allant de 50 à 300 kW, ces stations sont développées initialement dans les ARTEPARC, puis partout sur le territoire national.



Perspective de la station de recharge DREAM ENERGY implanté au sein d'un ARTEPARC

Nos stations de recharge seront dotées d'un écosystème énergétique et de services intégré, comprenant un espace détente et restauration légère, des sanitaires et des ombrières. Une partie de ces installations sera alimentée par des panneaux photovoltaïques installés sur les toits et les ombrières de la station. Cette configuration favorisera l'autoconsommation de l'électricité directement dans les bornes de recharge.



Perspective d'une station DREAM ENERGY proposant une offre de service aux électromobilistes

Toutes nos stations, qu'elles soient déjà opérationnelles ou en cours de développement, bénéficient de l'alimentation en énergie provenant de l'ensemble des centrales du groupe, incluant les centrales photovoltaïques et hydroélectriques. Ainsi, nous offrons une expérience de recharge ultrarapide entièrement alimentée par des sources d'énergie renouvelable et françaises aux conducteurs de véhicules électriques.

Les réalisations

Une première station de recharge a vu le jour sur la commune de Vesoul en Haute-Saône fin décembre 2021. Deux bornes UNITY de 90 kW desservent 4 Points de Recharge (PdC). L'ouverture de la station a été réalisée le 14 janvier 2022.



1^{ère} Station de recharge DREAM ENERGY MOBILITY à Vesoul (70)

Une deuxième station de recharge a vu le jour dans l'ARTEPARC de Biot en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Une borne SICHARGE D de 160kW et une borne UNITY de 60 kW desservent 4 Points de Recharge (PdC). L'ouverture de la station a été réalisée le 25 mai 2022.



2ème Station de recharge DREAM ENERGY MOBILITY à Biot (06)

Une troisième station de recharge a vu le jour dans l'ARTEPARC de Lesquin en Hauts-de-France. Une borne SICHARGE D de 160kW et une borne UNITY de 60 kW desservent 4 Points de Recharge (PdC). L'ouverture de la station a été réalisée le 5 juillet 2022.



3ème Station de recharge DREAM ENERGY MOBILITY à Lesquin (59)

Une quatrième station de recharge a vu le jour dans l'ARTEPARC de Fuveau en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Une borne SICHARGE D de 160kW et une borne UNITY de 60 kW desservent 4 Points de Recharge (PdC). L'ouverture de la station a été réalisée le 1 septembre 2022.



4^{ème} Station de recharge DREAM ENERGY MOBILITY à Fuveau (13)

Une cinquième station de recharge a vu le jour dans l'ARTEPARC de Meyreuil en Haute-Saône. Une borne SICHARGE D de 160kW et une borne UNITY de 60 kW desservent 4 Points de Recharge (PdC). L'ouverture de la station a été réalisée le 28 novembre 2022.



5^{ème} Station de recharge DREAM ENERGY MOBILITY à Meyreuil (13)

En plus de ces stations, l'année 2023 a été caractérisée par un déploiement important de stations de recharge, principalement dans les régions du Grand Est, de la Normandie et de la Bretagne. Près d'une vingtaine de ces stations ont été mises en place au cours de cette période.

Régions	Noms de la Station	Adresse	Nombre de Points de Charge (PdC)	Puissance de raccordement (en kVA)
Grand Est	Brit Hôtel Etaples Le Touquet	RD 940, 62630 Étaples	06	1000
Grand Est	Enzo Hotels Reims Tinquex	ZAC Mont Saint Pierre, 5 Rue Louis Breguet, 51430 Tinquex	04	250
Grand Est	Enzo Hotels Pont- A-Mousson	210 All. de l'Espace Saint- Martin, 54700 Pont-à-Mousson	06	1000
Grand Est	Hôtel Ibis Styles Nancy Ouest LAXOU	10 Rue de la Saône, 54520 Laxou	06	1000
Grand Est	Enzo Hotels Nancy Frouard	3 Rue de Nerbevaux, 54390 Frouard	04	250
Grand Est	Greet Hôtel Nancy Houdemont	Zac Des Egrez, 2 Rue Des Egrez, 54180 Houdemont	06	1000
Grand Est	Ibis Budget Bar- Le-Duc	5 Rue des Valottes, 55000 Bar-le-Duc	04	250
Grand Est	Hôtel F1 Chavelot	La Cobrelle Zac De, 88150 Chavelot	06	1000
Grand Est	Enzo Hotels Mulhouse –	30 Rue Tachard, 68790	04	1000

	Morschwiller-Le-Bas	Morschwiller-le-Bas		
Grand Est	Ibis Budget Strasbourg La Vigie	15 Rue Ferdinand Braun, 67540 Ostwald	04	1000
Grand Est	Hôtel Ibis Saint- Dizier	Rte de Bar le Duc, 52100 Saint- Dizier	06	1000
Normandie	Jungheinrich IFS	22 Rue Paul Boucherot, 14123 Ifs	04	250
PACA	Arteparc Les Triades - Biot	965 Av. Roumanille, 06410 Biot	08	1250
Bretagne	Boulangerie Louise Brest	44 Bd de l'Europe, 29200 Brest	08	1250
Grand Est	F1 Saint-Die-Des- Vosges	ZA d'Hellieule 1, 88100 Saint-Dié- des-Vosges	04	250
Occitanie	Hôtel B&B Montpellier Vendargues	155 Rue du Fenouil, 34130 Saint-Aunès	06	1000
TOTAL			86	12 750

Voici quelques images des stations de recharge déjà opérationnelles.



Station de recharge Dream Energy Mobility à Tinqueux



Station Dream Energy Mobility à Pont-A-Mousson



Station de Recharge Dream Energy à Laxou



Station Dream Energy au Touquet-Etaples



Station de recharge Dream Energy

DREAM ENERGY lauréat de l'Appel A Projets Soutien au déploiement de stations de recharge haute puissance pour les véhicules électriques.

Le 12 octobre 2021, le Président de la République a dévoilé le plan d'investissement "France 2030" d'une valeur de 30 milliards d'euros. L'une des priorités de ce plan est la transition vers l'électromobilité pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Pour ce faire, des investissements considérables dans le déploiement de stations de recharge à haute puissance sont nécessaires afin de soutenir l'adoption des véhicules électriques. Le gouvernement a ainsi alloué une enveloppe de 300 millions d'euros sur la période 2022-2024 à travers un appel à projets visant à stimuler le déploiement dans les zones urbaines et les territoires.

DREAM ENERGY a soumis une proposition pour 35 stations, totalisant 278 points de charge, lors de l'appel à projets de juillet 2022 et a été sélectionné pour une subvention de 6,8 millions d'euros. Cette reconnaissance financière atteste de la validité de notre modèle Producteur – Fournisseur – Opérateur aux yeux des experts de l'ADEME. De plus, lors de la seconde phase de l'appel à projets en décembre 2022, nous avons également soumis un dossier et avons été choisis pour une subvention de 7,3 millions d'euros pour développer 34 stations dotées de 214 points de charge à haute puissance.

6.2.2.5. Production d'énergie renouvelable

Le Groupe Artea accorde une importance particulière au développement des énergies renouvelables. Notre parc constitué de centrales solaires et hydroélectriques permet de diversifier les approvisionnements et d'avoir une production d'énergies renouvelables répartie sur l'année.

Energie hydroélectrique :



Au cours de l'exercice 2023, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité hydraulique, tant en réhabilitation et rénovation de centrales en patrimoine qu'en étude de nouvelles opportunités d'acquisition de centrales.

Acquisition de la centrale de St Pourçain

Tout début 2023, le protocole d'achat de la centrale de St Pourçain a été signé, correspondant à la vingtième centrale d'ARTEA.

D'une puissance de 500 kW, pour une production moyenne annuelle de 2,2MWh, la centrale de basse chute exploite les eaux de la Sioule, au barrage de Champagne à St Pourçain Sur Sioule dans l'Allier.

Cette nouvelle centrale permet de nouveau de diversifier les bassins versants.

Les centrales à l'étude (programme de réhabilitation)

Duellas :

Située en Dordogne, la centrale de Duellas acquise en 2011. Les équipements de production étant vieillissants, la centrale est prévue d'être reconstruite intégralement. Le renouvellement de l'autorisation pour disposer de l'énergie de la chute de Duellas et pour réaliser les travaux est en cours auprès de la préfecture. Les travaux de la centrale débiteront dès réception de l'arrêté, espéré en 2024.

Colombier :

La centrale de Colombier Fontaine a subi un incendie en 2017. Après plusieurs années, le renouvellement de l'autorisation pour 40 ans a été obtenu, tout comme l'arrêté autorisant les travaux. Le chantier, permettant d'augmenter la puissance à 500 kW débutera en 2024 avec la

reconstruction intégrale de la centrale et la mise en conformité de la continuité écologique au droit du barrage avec la création d'une passe à poissons et d'une dévalaison.

Baccarat :

La centrale de Baccarat, achetée en 2020, va faire l'objet d'un programme de rénovation pour augmenter ces performances. Le changement des 2 turbines et de l'installation électrique sera fait en 2024.

Les autres centrales :

Des études sont actuellement menées sur d'autres centrales du groupe pour l'optimisation de la production.

Des démarches réglementaires, renouvellement ou continuité écologique, sont également entrepris pour différentes centrales.

Dans les 5 prochaines années, des travaux d'amélioration et de mise en conformité devraient être réalisés sur la moitié du portefeuille.

Les Travaux Réalisés sur le patrimoine

Carignan :

La centrale hydroélectrique de Carignan, située dans les Ardennes sur la commune de Carignan, a été acquise par le Groupe Artea en 2021. Avec ses deux prises d'eau et ses deux bâtiments la centrale de Carignan a une configuration singulière. D'une puissance de 320 kW et anciennement composée de trois turbines Kaplan, ce site fait l'objet d'un important chantier de réhabilitation totale.

Les travaux ont débuté en février 2022 et se sont terminés en août 2023.

La centrale a été reconstruite totalement avec l'obtention d'un contrat d'achat H16. Pour cela un des deux bâtiments, les chambres d'eau, les canaux d'entrée et sortie d'eau ainsi que les aspirateurs, les installations électriques ont entièrement été mis à neuf. La Passe-à-Poissons a été reprise pour répondre aux attentes techniques de l'OFB.



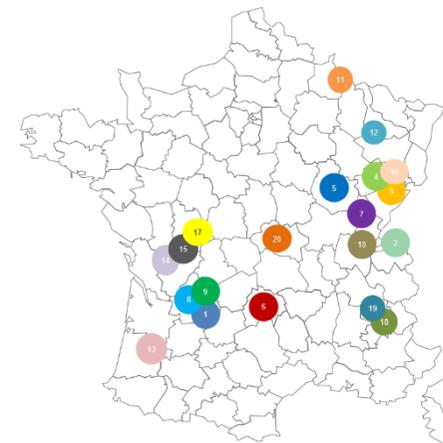
Reconstruction de la chambre d'eau et canaux d'arrivée et sorti d'eau (génie civile)

Chavort :

Suite à la dégradation des bétons des radiers des vannes, un blindage en acier est en cours d'installation sur la centrale de Chavort. Les plaques viennent protéger les bétons pour éviter l'abrasion du béton.

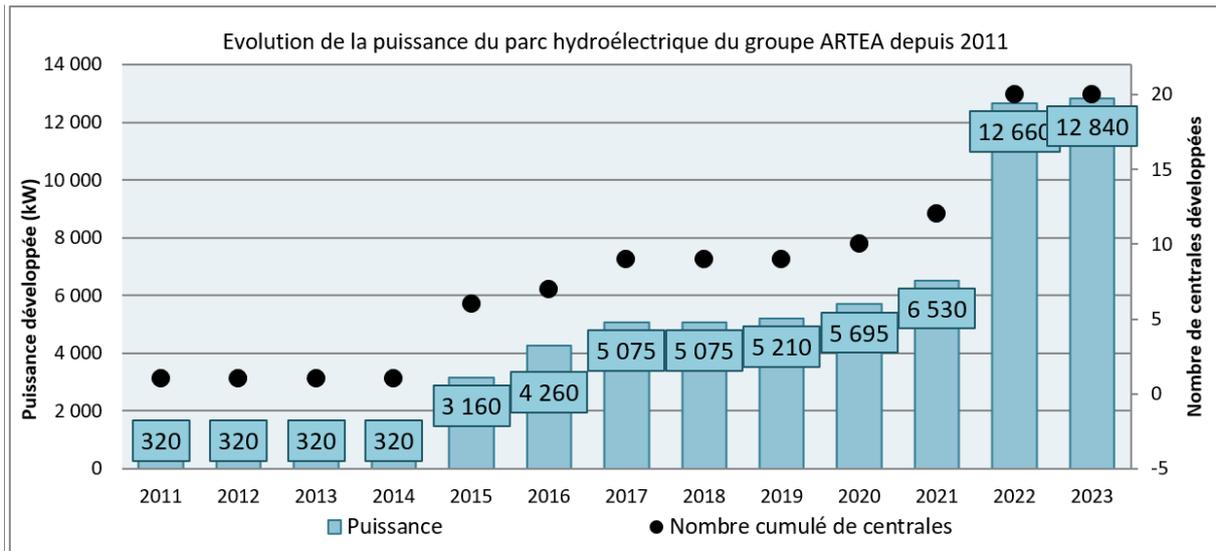
Le patrimoine hydraulique du Groupe Artea compte 20 centrales, s'élève à date à 12.8 MW de puissance installée :

Année d'acquisition	Centrales	Départements	Chute (m)	Puissance avant travaux (kW)	Puissance post-travaux (kW)	Valorisation mars 2023 (k€)
2011	Duellas	Dordogne	2 m	310	500	
2015	Samoëns	Haute-Savoie	174 m	640	1 040	
	Colombier	Doubs	2,1 m	400	500	
	Savoieux	Saône	2,5 m	400	400	
	Perrigny	Côte d'Or	2,6 m	320	500	
	CHEBM	Cantal	150 m	1 080	1 480	
2016	Planches	Jura	27,3 m	600	600	
2017	Moulin du pont	Périgord	3,37 m	250	250	
	Marvit	Périgord	7,22 m	265	400	
2020	Tancua	Jura	22,5 m	485	500	
2021	Carignan	Ardennes	2,5 m	320	500	
	Baccarat	Meurthe et Moselle	4,2 m	500	500	



2022	Onard	Landes	2 m	400	400
	La Chapelle	Charente	2,25 m	250	250
	Villognon	Charente	1,44 m	150	150
	Ménil	Vosges	40 m	250	250
	St Mars	Vienne	2 m	700	999
	Chavort	Savoie	2,6 m	1 500	2 000
	Aquabella	Savoie	4,8 m	2 200	2 200
2023	Saint Pourçain	Allier	4,7 m	500	500
Total				11 520 kW	13 919 kW

Centrales hydroélectriques du Groupe Artea



Evolution de la puissance du parc hydraulique du Groupe Artea

En 2023, l'ensemble des centrales hydroélectriques du Groupe Artea ont produit 34 589 MWh contre 15 611 MWh l'année précédente, soit une augmentation de 122% due aux acquisitions de 2022. Les centrales du Groupe ont augmenté son chiffre d'affaires de 103% par rapport à l'année dernière. Une augmentation moins importante causé par la baisse du marché de l'électricité.

Energie photovoltaïque :



Les centrales solaires au sol :

En 2023, le Groupe Artea a démarré une nouvelle activité : le développement de centrale photovoltaïque au sol.

Les objectifs de cette nouvelle activité sont multiples :

- Accroître nos capacités de production ;
- Produire localement de l'électricité renouvelable ;
- Valoriser des fonciers non exploités (friches industrielles, sol pollués) ;

Centrale photovoltaïque en cours de réalisation à Perrigny sur l'Ognon :

Cette centrale de **454 kWc** sera raccordée directement sur le poste HTA de la centrale hydroélectrique de Perrigny (500 kW).

Productible annuel prévisionnel de 508 480 kWh :

Les modules PV seront des Meyer Burger White 120M6H de 400 Wc et les onduleurs des SMA.



Perrigny 454 kWc

Ci-dessous une synthèse des projets à l'étude en 2023 :

N°	Situation Géographique	Puissance post-travaux (kW)
1	Aisne (02)	1800
2	Aisne (02)	1 000
3	Allier (03)	8700
4	Charente-Maritime (17)	4400
5	Allier (03)	30 000
6	Drôme (26)	4800
7	Drôme (26)	3600
8	Saône-et-Loire (71)	1800
9	Lot et Garonne (47)	1 000
10	Morbihan (56)	9500
Total		66 600

Les réalisations de centrales solaires en toiture :

En 2023, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité photovoltaïque en développant de nouvelles centrales solaires en autoconsommation en toiture de bâtiments tertiaires en livrant notamment 8 centrales.

Rappel des définitions de l'autoconsommation et l'autoproduction :

$$\text{Taux d'autoconsommation (\%)} = \frac{\text{Production solaire consommée sur place}}{\text{Production solaire totale}}$$

$$\text{Taux d'autoproduction (\%)} = \frac{\text{Production solaire consommée sur place}}{\text{Consommation totale du bâtiment}}$$

Prélude :

Cette centrale de **25 kWc** alimentera les services généraux du bâtiment.

Les modules sont des DMEGC DM410M10-54HSW-FR (410 Wc) et l'onduleur est un Huawei.

Les chiffres clés prévisionnels :

- ✓ Productible annuel : 32 450 kWh
- ✓ Taux d'autoconsommation : 87 %
- ✓ Taux d'autoproduction : 33 %



Prélude - 25 kWc

Meylan C :

Cette centrale de **74 kWc** alimente les services généraux du bâtiment.

Les modules sont des SUNPOWER MAXEON 3 (400 Wc) et les onduleurs sont des SMA.

Les chiffres clés prévisionnels :

- ✓ Productible annuel : 79 402 kWh
- ✓ Taux d'autoconsommation : 87 %
- ✓ Taux d'autoproduction : 27 %



Meylan E :

Cette centrale solaire atteint une puissance de **32 kWc** et fonctionne en autoconsommation avec revente de surplus.

Les modules sont des SUNPOWER MAXEON 3 (400 Wc) qui fonctionnent avec des micro-onduleurs.

Les chiffres clés prévisionnels :

- ✓ Productible annuel : 34 300 kWh
- ✓ Taux d'autoconsommation : 88 %
- ✓ Taux d'autoproduction : 31 %

Bachasson G :

D'une puissance de **50 kWc**, cette centrale fonctionne en autoconsommation et injecte sa puissance dans les services généraux.

Les modules sont des DMEGC DM410M10-54HSW-FR (410 Wc) et les onduleurs est un Huawei.



Les chiffres clés prévisionnels :

- ✓ Productible annuel : 64 000 kWh
- ✓ Taux d'autoconsommation : 86 %
- ✓ Taux d'autoproduction : 33 %



Bachasson G - 50 kWc

Lesquin F :

Il s'agit d'une centrale de **125 kWc** avec des modules photovoltaïques monocristallins.

Les modules sont des VOLTEC Tarka VSMD 126 (390 Wc) et les onduleurs sont des SMA.

Les chiffres clés :

- ✓ Productible annuel : 113 000 kWh
- ✓ Taux d'autoconsommation : 50 %
- ✓ Taux d'autoproduction : 50 %

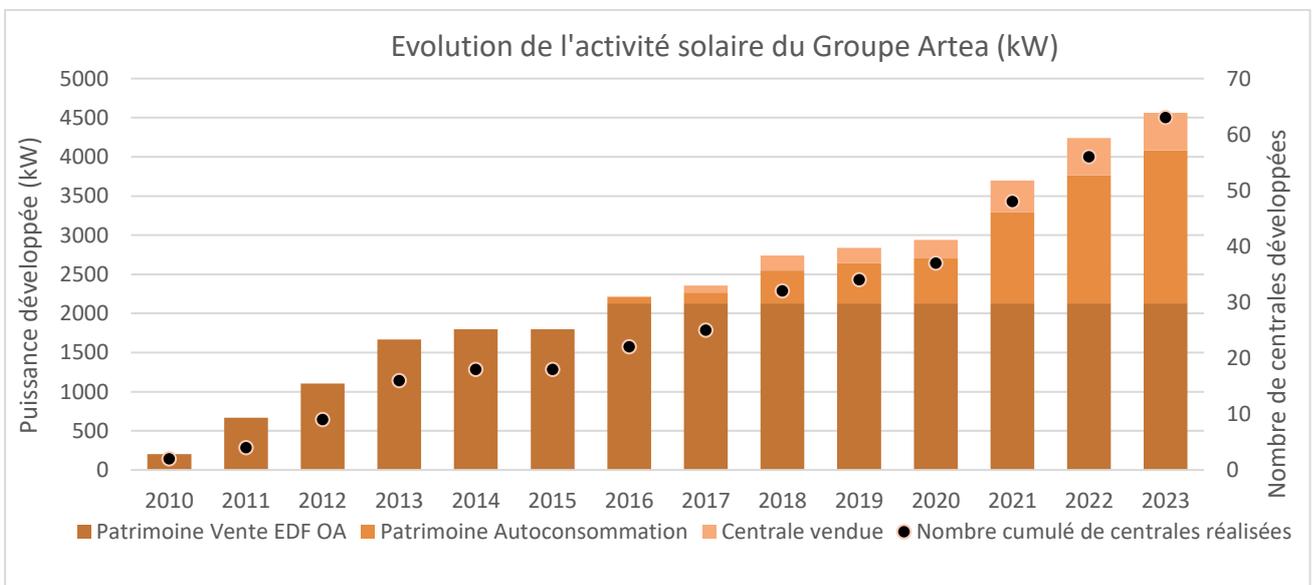


Lesquin F – 125 kWc

Parmi les centrales étant en phase de conception/réalisation :

- 7 projets d'une puissance cumulée de 540 kWc ont été mis en service ;
- 16 projets d'une puissance cumulée de 1 570 kWc ont été lancés en phase conception / réalisation ;

Le portefeuille photovoltaïque du groupe a augmenté de 14% en puissance grâce aux réalisations gardées en patrimoine de l'année 2023.



Evolution de la puissance du parc photovoltaïque du Groupe Artea

Le patrimoine du Groupe Artea s'élève à **4537 kWc** de puissance photovoltaïque installée.

L'ensemble des centrales photovoltaïques en production du Groupe Artea ont produit **3631 MWh**.

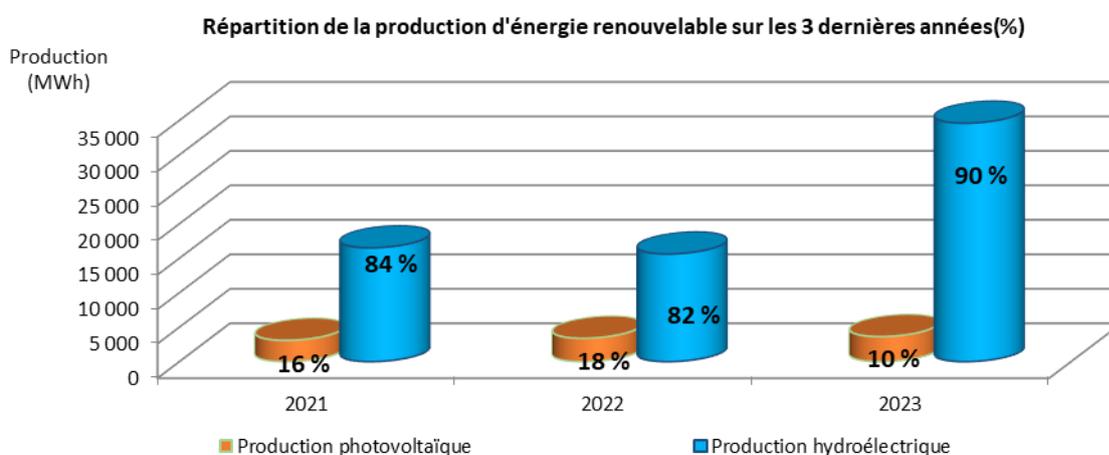
En comparaison à 2022, la production solaire a été supérieure de plus de 7 % en 2023

Le chiffre d'affaires lié à l'activité photovoltaïque est de **861 k€** et peut se décomposer de la façon suivante :

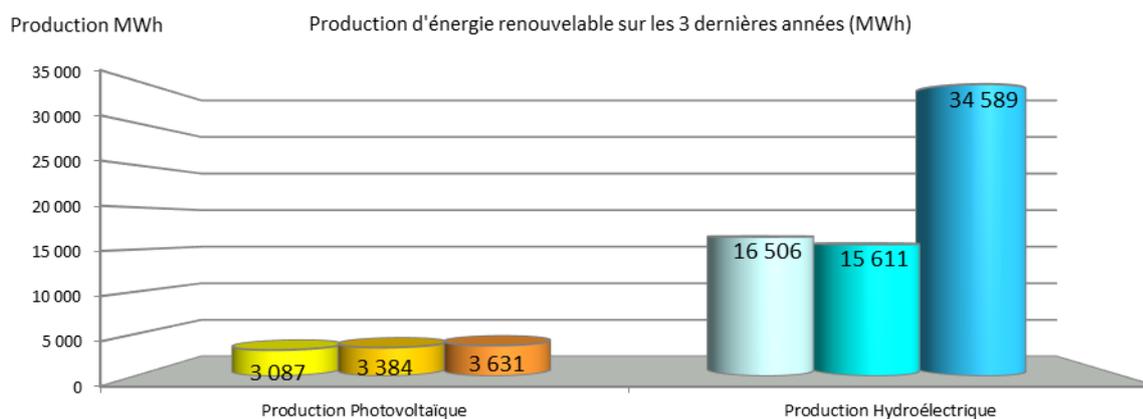
- Vente de la production en obligation d'achat (EDF OA) : **684 k€**
- Vente de la production sur le marché libre (DREAM ENERGY) : **96 k€**
- Services énergétiques (valorisation de l'énergie autoconsommée) : **80 k€**

Comparaison des productions d'énergies renouvelables du Groupe Artea :

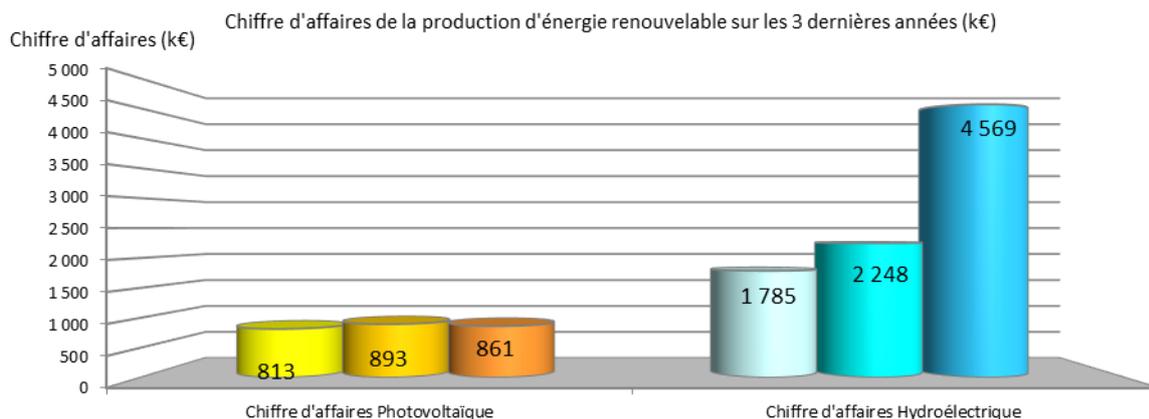
La majeure partie de la production d'énergie renouvelable du Groupe Artea provient de ses centrales hydrauliques.



Evolution et répartition de la production d'énergie renouvelable du Groupe Artea sur les 3 dernières années



Evolution de la production d'énergie renouvelable sur les 3 dernières années



Evolution du chiffre d'affaires d'énergie renouvelable sur les 3 dernières années

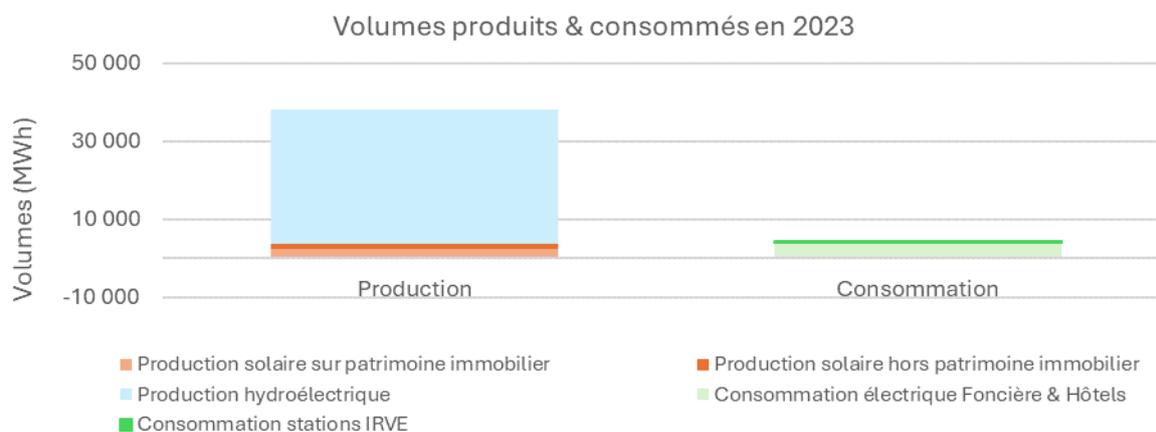
6.2.2.6. Emprunte carbone du patrimoine du groupe Artea

Consommation & Production du patrimoine Groupe ARTEA :

En 2023, l'ensemble du parc Artea (Foncière, siège social, agences, hôtels et stations de recharge IRVE DC) a consommé 4 127 MWh d'énergie.

En parallèle, le groupe a produit 38 220 MWh d'énergie renouvelable.

La consommation d'électricité des bâtiments exploités par la foncière du Groupe Artea est faible comparée à la production d'énergie renouvelable du groupe qui est 9 fois plus importante.



L'activité globale du Groupe Artea (foncière et production d'énergie) est exportatrice d'électricité : le bilan énergétique du groupe est positif.

Chantier propre :

Le Groupe Artea a fait de son positionnement environnemental sa marque de fabrique. ARTEA intègre ses bâtiments dans des écosystèmes environnementaux permettant de limiter l'impact de son activité sur son environnement. La réduction de ces impacts passe par la réduction des déchets et de la pollution générée par les activités de construction et d'exploitation.

Sur le chantier de l'**opération de l'Arteparc Meylan**, le Groupe Artea a décidé de s'investir dans la démarche « Construire Propre ». Initiée par la région Rhône-Alpes, cette démarche consiste à améliorer la propreté sur les chantiers et les abords, mieux gérer l'évacuation des déchets, renforcer la sécurité, assurer la qualité de la construction et enfin soigner l'image de la profession.



Le Groupe Artea est soucieux de s'intégrer avec harmonie dans son environnement économique et social, pour cela à chaque projet un dialogue avec les décideurs locaux est établi afin de pouvoir répondre le plus efficacement aux attentes en matière d'emploi. La construction de parc d'activités permet de dynamiser des zones tout en apportant de nouveaux services aux habitants. En effet ARTEA développe au sein de ses parcs tertiaires une offre de restauration, véhicules électriques, des salles de sport etc. Ces services permettent de créer de l'activité et des emplois supplémentaires et participent également au développement du tissu économique local.

De même la charte de chantier à faibles nuisances engage les entreprises en charge des chantiers du groupe à respecter les riverains en limitant les nuisances.

Protection de la biodiversité :

Dans le cadre de nos exploitations hydroélectriques, les espèces piscicoles migratrices peuvent rencontrer divers problèmes lors de la dévalais (migration vers l'aval) à cause de la modification du milieu naturel liée à la présence de retenue, passage dans les déversoirs et évacuateurs de crues, dans les turbines hydro-électriques. En fonction des caractéristiques des ouvrages concernés, les mortalités lors de la dévalaison peuvent être importantes. Pour éviter ces pertes, Artesol met en place plusieurs systèmes sur ses centrales :

- Barrières physiques (grilles) au droit des prises d'eau
- Barrières comportementales
- Exutoires de dévalaison (canal by pass)



Photographie de Loutre

Des contrôles réguliers sont effectués par la police de l'eau pour vérifier que les installations sont conformes au droit de l'environnement chaque intervention dans le lit des cours d'eau fait l'objet d'une autorisation spécifique. La centrale de CHEBM dans le Cantal se situant dans une zone Natura 2000, une étude a été produite pour connaître l'impact du chantier de rénovation sur la loutre. Les travaux s'effectuent dans le respect des prescriptions de l'étude.

De même sur la centrale de Savoyeux, les travaux ayant lieu à proximité des habitats de l'espèce protégée du petit rhinolophe. Une étude a donc eu lieu pour limiter l'impact de la rénovation de la centrale hydroélectrique sur cette chauve-souris. Cette étude a été réalisée par un bureau d'études expert dans les domaines de la biodiversité et la préservation des espèces protégées.



Photographie du rhinolophe



Huiles Bio

ARTEA a pris le parti d'utiliser sur ses aménagements des huiles hydrauliques biodégradables de type YORK 893 BIO VG 320. Ces huiles, certes plus chères que ses équivalents minéraux, sont élaborées à base de colza et possèdent des caractéristiques physiques équivalentes aux huiles couramment utilisées. Compte tenu de l'environnement sensible dans lequel ces équipements sont installés (à proximité de cours d'eau classés ou non), ARTEA a fait le choix de cette sur qualité afin d'assurer une maîtrise éthique et éco responsable en cas de pollution industriel.

Dans le cadre de la parution au Journal Officiel des cours d'eau classé en liste 2, ARTEA a entrepris en 2017 des études de dimensionnement d'ouvrages de montaison et de dévalaison permettant d'assurer la libre circulation des poissons migrateurs sur chacun de ses ouvrages installés sur les cours d'eau concernés.

Ces ouvrages assurent la redirection des poissons à l'aval du barrage en cas de proximité avec les ouvrages de prise d'eau :



Photographie des passes à poissons des centrales de Marvit (2018) & Moulin du Pont (2020)

Sur la centrale de Perrigny-sur-l'Ognon, le gardien a récupéré le bois qui avait servi aux coffrages des aspirateurs des turbines et a construit des abris à oiseaux qu'il a disposé à plusieurs endroits sur le site.



Cabanes à oiseaux à partir du bois recyclé des coffrages des aspirateurs

6.2.3. Scope 3 : pour les autres émissions indirectes

6.2.3.1. L'eau

Consommation d'eau du Groupe Artea :

Poste de consommation	Période	Consommation (m3)	Collaborateurs	Consommation (m3/pers)
Eau de ville sur le siège du Vésinet	De Octobre 2021 à Octobre 2022	390	41	9,5
	De Octobre 2022 à Octobre 2023	540	41	13,2
	Comparaison 2022 -2023	+ 38,6 %	- 0 %	+ 38,6 %

Les consommations d'eau du siège d'ARTEA ont augmenté de +38.6% par rapport à l'année précédente. Cette hausse s'explique par le fait que l'été 2023 a été particulièrement sec et nous avons dû arroser le parc du château ainsi que la serre plus que les autres années.

6.2.3.2. L'achat de papier

Consommation de papier du siège du Vésinet :

Siège ARTEA	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette A4 - 500F	125	312,5	41,0	7,6
Ramette A4 - 250F	0	0,0	40,0	0,0
Ramette A3 - 500F	0	0,0	41,0	0,0
Ramette A3 - 250F	0	0,0	41,0	0,0
Total 2022	220	550	41	13
Total 2023	125	312,5	41	7,6
Evolution	- 43,2 %	- 43,2 %	- 0 %	- 43,2 %

La quantité de papier consommée du siège d'ARTEA a diminué de 43.2% par rapport à l'année précédente. Trois facteurs expliquent cette diminution :

- Effort collectif demandé pour diminuer la consommation de papier de chacun
- Dans l'optique de diminuer les impressions papier, entre autres, le groupe a décidé de fournir à ses collaborateurs des ordinateurs portables, plutôt que des ordinateurs fixes.
- De nouvelles habitudes, telle que la signature électronique, permettent de réduire la consommation du papier

Consommation de papier des locaux d'Aix-en-Provence :

Papier Aix	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette A4 - 500F	70	175,0	15,0	11,7
Ramette A4 - 250F	0	0,0	15,0	0,0
Ramette A3 - 500F	7	35,0	15,0	2,3
Ramette A3 - 250F	0	0,0	15,0	0,0
Total 2022	90	263	14	18,8
Total 2023	77	210	15	14,0
Evolution	- 14,4 %	- 20 %	+ 7,1 %	- 25,3 %

La quantité de papier consommée par l'agence d'Aix a diminué de 14.4% par rapport à l'année précédente. Cette diminution fait suite à une demande d'effort collectif pour diminuer la consommation de papier de chacun.

Consommation de papier des locaux de Lille-Lesquin :

Papier Lille	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette A4 - 500F	51	127,5	17,0	7,5
Ramette A4 - 250F	0	0,0	17,0	0,0

Ramette A3 - 500F	20	100,0	17,0	5,9
Ramette A3 - 250F	0	0,0	17,0	0,0
Total 2022	35	87,5	12	7,3
Total 2023	71	228	17	13
Evolution	+ 102,9 %	+ 160 %	+ 41,7 %	+ 83,5 %

La quantité de papier consommée par l'agence de Lesquin a augmenté de 83.5% par rapport à l'année précédente.

Consommation de papier des locaux de Meylan :

Papier Meylan	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette A4 - 500F	1	2,5	6,0	0,4
Ramette A4 - 250F	0	0,0	6,0	0,0
Ramette A3 - 500F	0	0,0	6,0	0,0
Ramette A3 - 250F	0	0,0	6,0	0,0
Total 2022	5	13	5	2,5
Total 2023	1	3	6	0
Evolution	- 80 %	- 80 %	+ 20 %	- 83,3 %

Sur l'année 2023, la consommation de papier, a chuté au sein de l'agence de Meylan, s'expliquant par des salles de réunion avec écran, l'utilisation de PC portable et un effort collectif pour réduire la consommation de papier.

Consommation totale de papier des locaux utilisés par les collaborateurs du Groupe Artea :

Papier Total	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Nombre de collaborateurs	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette A4 - 500F	247	618	79	7,8
Ramette A3 - 500F	27	135	79	1,7
Total 2022	350	913	72	13
Total 2023	274	753	79	9,5
Evolution	- 21,7 %	- 17,5 %	+ 9,7 %	- 24,8 %

La quantité de papier consommée par l'ensemble du Groupe Artea a diminué de 21% par rapport à l'année précédente. Cette diminution fait suite à une politique du groupe (demande d'effort collectif pour diminuer la consommation de papier, passage à des ordinateurs portables, ...) mais également à des prises de conscience individuelle de l'impact de nos gestes quotidiens sur l'environnement.

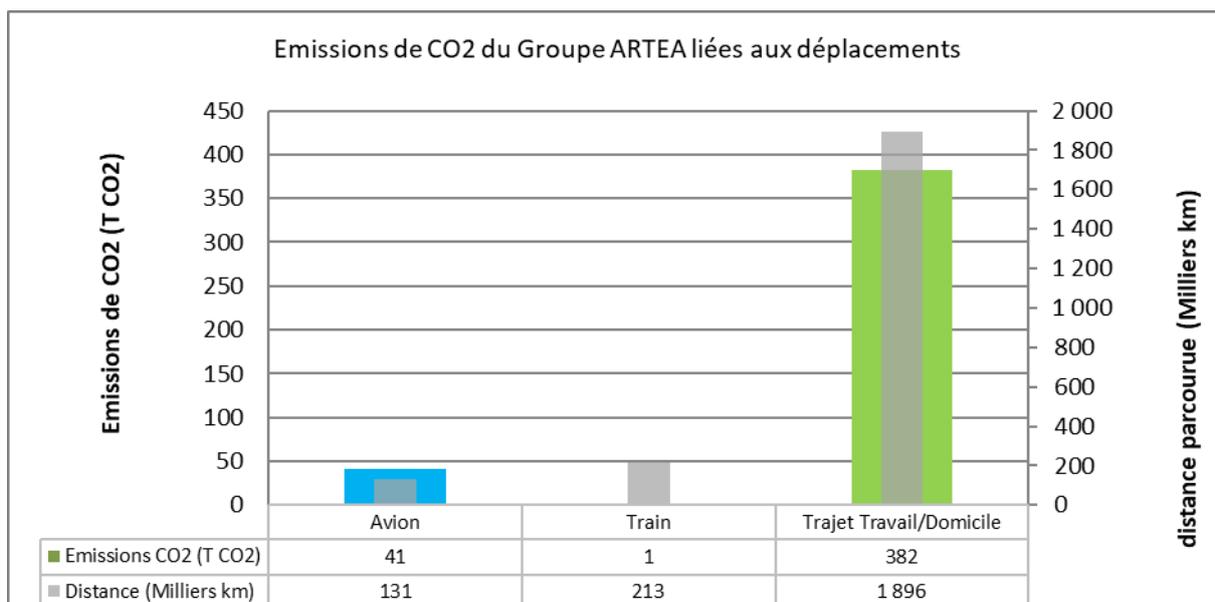
6.2.3.3. *Déplacement*

L'impact carbone des déplacements des collaborateurs du Groupe Artea a été calculé.

Sont comptabilisés :

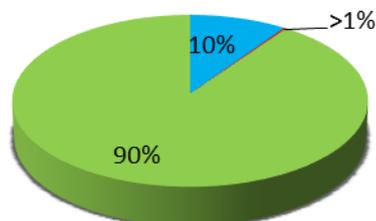
- Les déplacements domicile / travail (sur la base de 260 jours de travail par an auxquels on retire 30 jours de CP) ;
- Les déplacements professionnels en train (611 trajets) ;
- Les déplacements professionnels en avion (192 trajets) ;

Mode de transport	Emissions CO2 (T CO2)	%	Distance (Milliers km)
Avion	41	9,6%	131
Train	1	0,2%	213
Trajet Travail/Domicile	382	90,2%	1 896
Total	424 T.CO2	100%	2 239 Milliers km

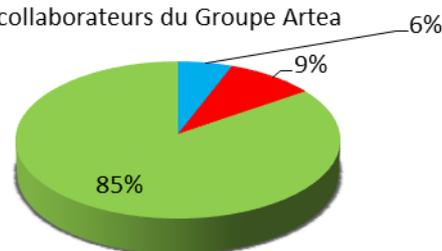


Répartitions des émissions de CO2 liées aux déplacements des collaborateurs du Groupe Artea

Répartition des émissions de CO2 liés aux déplacements du Groupe Artea



Répartition des déplacements des collaborateurs du Groupe Artea



■ Avion ■ Train ■ Trajet Travail/Domicile

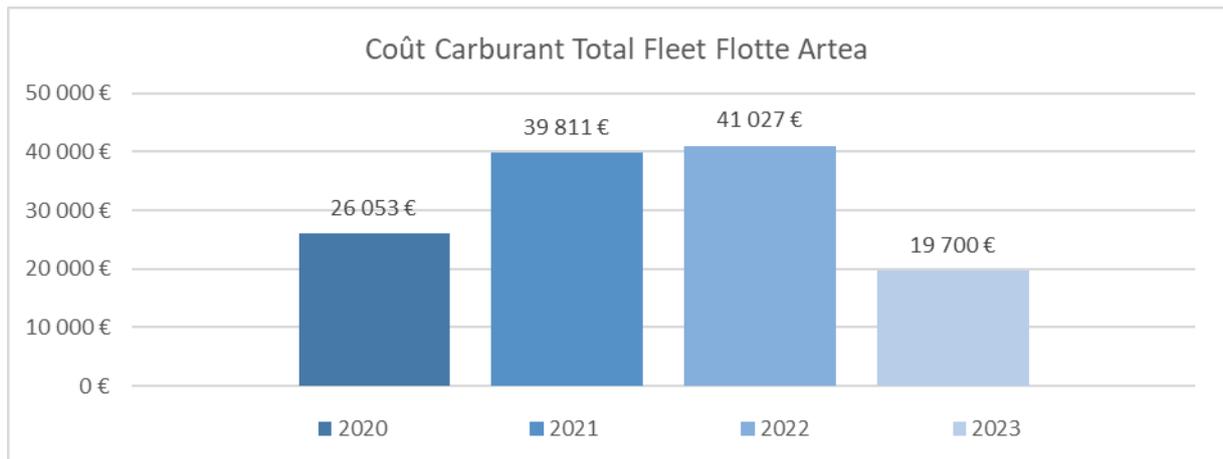
■ Avion ■ Train ■ Trajet Travail/Domicile

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution des émissions de CO2 et des distances parcourues selon les modes de transport entre 2022 et 2023 :

Mode de transport	Emissions CO2 (kgCO2)	Distance (km)
Avion	+27,3%	+28,2%
Train	-4,2%	-5,0%
Trajet Travail/Domicile	+633,8%	+487,3%
Total	+ 417%	+ 258%

Les émissions de CO2 liées aux déplacements ont augmenté de 417%. Cela s'explique à la fois par un rapide développement du groupe Artea à l'international (Il a été nécessaire pour certains collaborateurs de prendre l'avion plus régulièrement) mais également par une importante augmentation du nombre d'employés au sein du groupe (multiplié par 2.5 fois).

6.2.3.4. *Consommation de carburant*



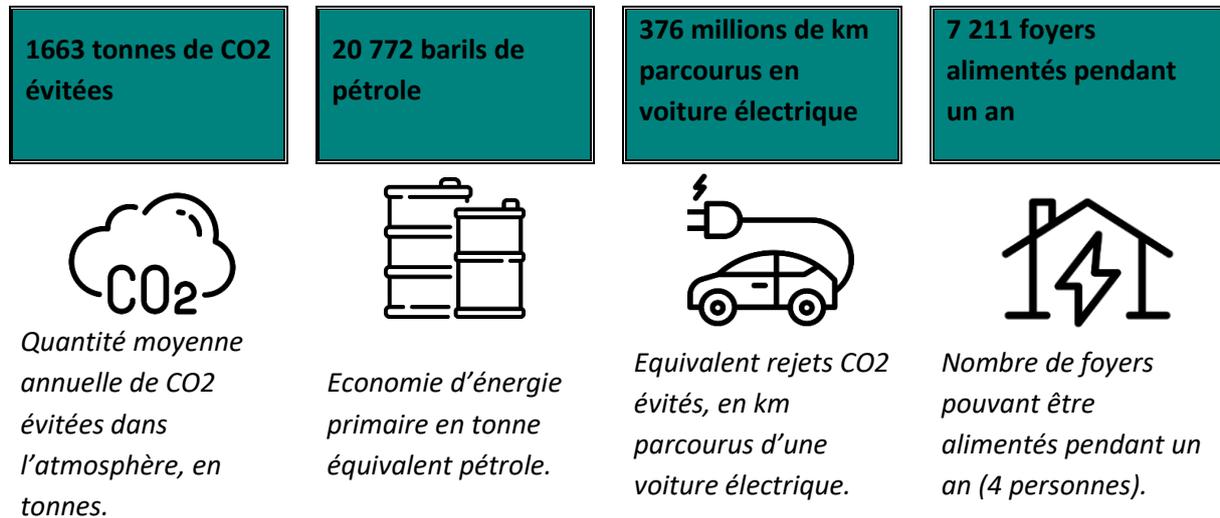
La politique d'électrification du parc de véhicule a permis de considérablement réduire les consommations de carburant d'ARTEA (sont considérés ci-dessus les coûts de carburant pour la flotte de véhicule thermique de société, hors filiales & hôtels).

6.2.4. Scope 4 : Les CO2 évités

6.2.4.1. Limitation de l'impact carbone

Impact environnemental de la production d'énergie renouvelable :

En produisant 34 589 MWh d'énergie hydraulique et 3 631 MWh d'énergie photovoltaïque, l'impact du Groupe Artea sur l'environnement est très positif, comme le montre les indicateurs suivants :



Fourniture d'électricité 100% renouvelable :

Depuis 2007, grâce à sa filiale d'ingénierie énergétique et environnementale Artesol, le Groupe Artea met en service et rénove des centrales de production d'énergies renouvelables.

En 2016, Artea a créé Dream Energy une filiale de vente d'énergie garantie 100% renouvelable afin de proposer une électricité verte aux locataires des immeubles de la foncière et aux stations de bornes de recharge de véhicules électriques.



Le modèle Dream Energy repose dans l'achat de la production centrales photovoltaïques et hydroélectriques du patrimoine ARTEA. Cette même énergie renouvelable est dans la suite vendue aux bâtiments de la foncière ARTEA et aux stations de recharges Dream Energy.

DREAM ENERGY comptabilisait 9 clients tertiaires & stations IRVE à fin 2022. En 2023, DREAM ENERGY a poursuivi la bascule des bâtiments de la Foncière et a ajouté à son périmètre plus de 100 points de livraison à alimenter.

A terme, elle a pour but de réduire le recours aux énergies fossiles et au nucléaire générés par l'utilisation des bâtiments de bureaux et stations de bornes de recharge, en proposant une fourniture d'électricité garantie 100% renouvelable pour l'entièreté de son patrimoine d'ici 2024.

6.2.5. Pistes d'amélioration pour réduire nos émissions de CO²

Les émissions de CO₂ du Groupe Artea ont été analysées sur les postes Electricité, Gaz et Déplacements.

Déplacements en avion :

La majeure partie des émissions de CO₂ du Groupe Artea provient des déplacements des collaborateurs, poste responsable de **56%** des émissions.

Parmi ces 56% d'émissions, 51% sont dues au trajet domicile/bureau des collaborateurs et 5% aux déplacements professionnels effectués en avion. Seul 0.1% sont dû aux déplacements en train.

D'une manière générale, afin de réduire les émissions de CO₂, les trajets en train doivent être privilégiés car ce moyen de transport est environ 100 fois moins polluant pour l'environnement.

Emissions CO₂ d'un trajet Paris Marseille en avion	Emissions CO₂ d'un trajet Paris Marseille en train	Delta de différence
0.207 t.CO ₂	0.003 t.CO ₂	0.204 t.CO ₂

Déplacements domicile/bureau :

Le second axe d'amélioration concerne les trajets domicile/travail des collaborateurs du Groupe Artea.

En remplaçant les voitures de fonction, actuellement au diesel ou à l'essence, par des véhicules 100% électriques, cela permettrait de réduire les émissions de 2.5 tCO₂/an (changement pour 4 véhicules), soit une diminution de 4.8% des émissions liées aux trajets domicile/travail.

Fin 2019, des vélos électriques ont également été mis à la disposition des employés qui en faisaient la demande. Les émissions de CO₂ évitées pour un employé remplaçant son véhicule essence par un vélo sur une année sont de l'ordre de la tonne :

Distance moyenne du trajet domicile-travail	Distance totale par an par collaborateur	Emissions évitées en utilisant le vélo plutôt que la voiture pendant 1 an
11 km	4 884 km	1.3 t.CO ₂

Une mesure efficace pour réduire les émissions de CO₂ liées aux trajets domicile – travail a été d'adopter le télétravail une journée par semaine.

Il est également envisagé de privilégier le co-voiturage pour les salariés ayant le même itinéraire.

Développement de la visioconférence :

Utiliser un système de visioconférence présenterait de nombreux avantages par rapport aux réunions qui se déroulent de manière « classique » et nécessitent bien souvent que des participants se déplacent :

- ✓ La visioconférence permet un gain de temps en limitant les déplacements des participants (ce qui permet d'être plus productif pour l'entreprise dans le sens où la personne n'aura pas à s'attarder dans les transports) ;
- ✓ La visioconférence évite les dépenses des coûts relatifs aux transports, frais d'hôtel, frais administratifs qu'engendrent certains déplacements ;
- ✓ Enfin, les déplacements étant réduits, les émissions de CO2 le sont tout autant et l'empreinte carbone du Groupe diminue.

Une salle de réunion au siège du Groupe Artea a été entièrement rénovée et équipée pour les visioconférences :



Une seconde salle de réunion au siège a été entièrement rénovée également et équipée des outils pour les visioconférences :

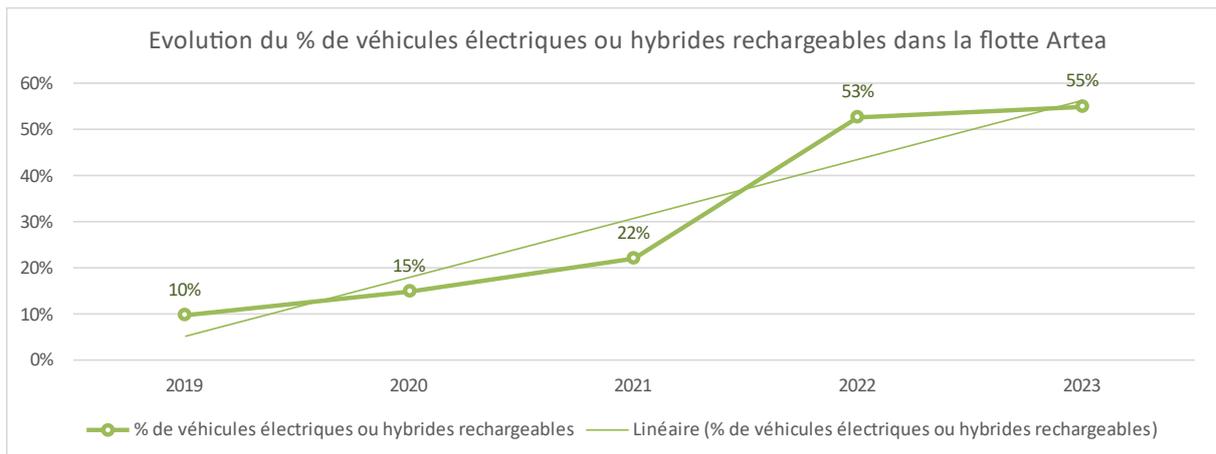


Un bon fonctionnement de visioconférence permettrait de réduire jusqu'à 20% des trajets.

Distance d'un trajet Paris-Marseille en avion	Emissions CO2 d'un trajet Paris Marseille	Emissions évitées en remplaçant 20% des déplacements en avions par des RDV en visio-conférence pendant 1 an
661 km	0.207 t.CO2	6.3 t.CO2

Politique d'électrification du parc de véhicules

La flotte de véhicules professionnels d'Artea passe progressivement à l'hybride rechargeable et au 100% électrique.

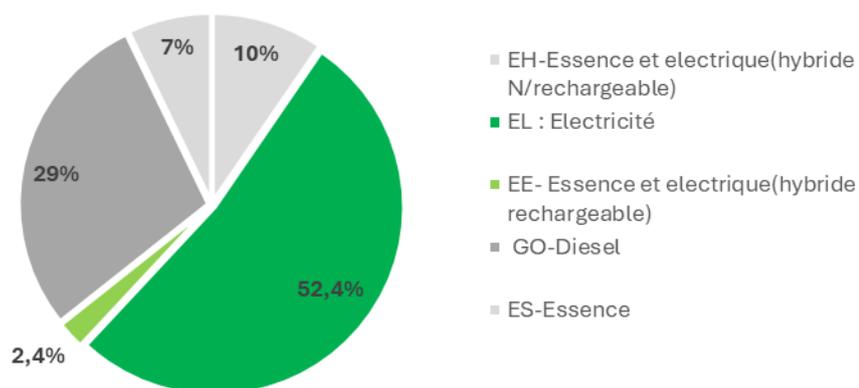


Depuis 2019, on observe une augmentation moyenne de 13% par an de la part de véhicules hybrides rechargeables ou électriques dans la flotte Artea.

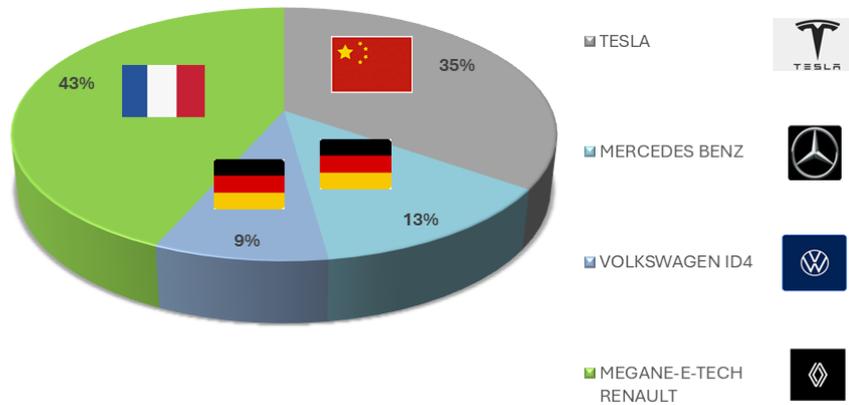
Année	Nombre de véhicule	Dont hybride rechargeable et/ou électrique	% de véhicules électriques ou hybrides rechargeables	Evolution par rapport à année N-1
2019	31	3	10%	
2020	27	4	15%	+ 33 %
2021	32	7	22%	+ 75 %
2022	40	21	53%	+ 200 %
2023	42	23	55%	+9.5%

Le nombre total des véhicules électriques en 2023 est de 42, dont 23 véhicules en hybride rechargeable.

Part des véhicules électriques dans la flotte de véhicules Artea



Répartition et provenance des différents modèles de véhicules électriques



La majorité des véhicules électriques du groupe proviennent d'usines européennes (43% viennent de France et 22% viennent d'Allemagne).

Installation de robinets/vannes thermostatiques :

Nous prévoyons d'installer au siège social du Vésinet des robinets thermostatiques sur les radiateurs. Ces dispositifs permettront une gestion plus précise et efficace du confort thermique des locaux, en ajustant automatiquement la température selon les besoins réels des occupants et des espaces. Cette mesure s'inscrit dans notre volonté d'optimiser notre consommation énergétique tout en améliorant le bien-être des utilisateurs. En réduisant les gaspillages énergétiques, nous visons à réaliser des économies significatives et à réduire notre empreinte environnementale.

6.2.6. Réponse aux enjeux sociétaux

Contribution au développement économique des territoires :

Démarche d'intégration :

Le Groupe Artea est soucieux de s'intégrer avec harmonie dans son environnement économique et social, pour cela à chaque projet un dialogue avec les décideurs locaux est établi afin de pouvoir répondre le plus efficacement aux attentes en matière d'emploi.

La construction de parc d'activités permet dynamiser des zones tout en apportant de nouveaux services aux habitants.

En effet ARTEA développe au sein de ses parcs tertiaires une offre de restauration, véhicules électriques, des salles de sport etc.

Pour ses centrales hydroélectriques, Artea fait appel à des gardiens locaux, source de création d'emplois. Par exemple, un agriculteur vivant sur la commune de Génis est localier des centrales de Marvit & Moulin du Pont.

Ces services permettent de créer de l'activité et des emplois supplémentaires et participent également au développement du tissu économique local.

Enfin, la charte de chantier à faibles nuisances engage les entreprises en charge des chantiers du groupe de respecter les riverains en limitant les nuisances.

Soutien de l'industrie française :

ARTEA développe une énergie française et renouvelable, ainsi que des bâtiments tertiaires de bureaux répondant à la taxonomie européenne dont les certifications & labélisation encouragent le soutien à l'industrie française.

Politique de sous-traitance :

Le Cahier des Charges Administratives Particulières (CCAP) signé par les entreprises missionnées pour les travaux de construction, comporte un article rappelant les obligations légales sur le travail régulier.

Extraits de l'Article 1.7 - l'entrepreneur et ses sous-traitants - qualifications et agréments - travail clandestin ou illégal :

« L'Entrepreneur a remis en outre au Maître d'Ouvrage, en application de la loi du 11 mars 1997, une attestation sur l'honneur faisant état de son intention ou non de faire appel, pour l'exécution du présent marché, à des salariés de nationalité étrangère et dans l'affirmative, certifiant que ces salariés sont ou seront autorisés à exercer une activité en France. »

« L'Entrepreneur est tenu de se faire justifier par ses sous-traitants éventuels qu'ils sont qualifiés pour les travaux dont l'exécution leur est confiée, qu'ils respectent les dispositions relatives à la lutte contre le travail clandestin (loi du 31.12.91 et décret du 11.06.92 visés ci-dessus), qu'ils ont eux-mêmes souscrit (sauf police unique chantier) des polices d'assurance du même type que celles qui sont imposées à l'article 1.9 ci-après et qu'ils maintiennent ces polices en état de validité. »

« L'Entrepreneur s'interdit de laisser pratiquer la sous-traitance en "cascade" et s'oblige en conséquence à prendre toutes précautions et effectuer toutes vérifications nécessaires. À cet effet, l'Entrepreneur interdira à ses sous-traitants de sous-traiter. »

Loyauté des pratiques :

Le Groupe Artea se prémunie de toute forme de corruption en intégrant plusieurs systèmes de contrôle :

- La validation par un comité d'engagement (pour la promesse puis pour l'acte) de tous les projets à l'acquisition ou à la cession permet de figer les éléments financiers.
- La tenue systématique d'appels d'offre pour les marchés de travaux.

- Chaque transaction est réalisée avec la présence d'un notaire qui permet de s'assurer de l'origine des fonds.

La relation de longue durée d'ARTEA avec les organismes prêteurs reconnus témoigne de leur confiance quant aux bonnes pratiques du groupe. La caisse des dépôts et la BPI sont des partenaires privilégiés d'ARTEA pour le financement de son développement.

Risques liés au changement climatique :

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

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

Les dernières années, et notamment 2020 et 2023, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

Si on en croit les études réalisées à l'échelle du siècle passé, les capacités de production d'énergie à partir des centrales hydroélectriques ne devraient pas être impactées sur le long terme sans exclure la volatilité pouvant exister entre deux années.

6.2.7. Méthodologie du reporting du RSE

6.2.7.1. Démarche et indicateurs du reporting RSE

La démarche de reporting RSE du Groupe Artea se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R225-105-2 du code de commerce.

Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux mentionnés dans le rapport RSE 2023 ont été repris suivant les mentions des années précédentes, afin d'assurer une lecture claire ainsi qu'une base de suivi et de comparaison pertinente.

Les données sociales sont issues des systèmes de centralisation des informations du service des ressources humaines du Groupe Artea.

Indicateurs environnementaux :

Pour l'exercice 2023, les indicateurs environnementaux internes ont été collectés annuellement, en collaboration avec les services comptables, par les responsables développement durable et énergie du Groupe Artea, centralisé puis restitués dans un tableur général.

L'analyse bilan carbone répond à la norme ISO 14064. Conformément aux principes généraux de l'analyse bilan carbone, une étude des facteurs d'émission a été menée.

Les facteurs d'émissions ont été déterminés conformément au référentiel de calcul de l'ADEME.

Indicateurs sociétaux :

Les indicateurs sociétaux sont essentiellement des indicateurs métiers.

6.2.7.2. Organisation du reporting

Un groupe de travail réunissant l'ensemble des membres du service développement durable du groupe s'est tenu en 2023, ainsi que différents points d'avancements hebdomadaires. Ces réunions ont permis de statuer sur les évolutions du référentiel, de la structure et des indicateurs.

Les actions menées en collaborations avec l'ensemble des parties prenantes ont permis de réunir les données nécessaires grâce à :

- Organisation de sessions téléphoniques réunissant l'ensemble des collaborateurs développement durable, visant à accompagner et répondre aux interrogations sur la collecte des données bilan carbone
- Enquête sur les usages et modes de transport auprès de l'ensemble des collaborateurs du siège
- Sensibilisation du service comptable à la démarche RSE et collecte des informations liées aux consommations et usages.

6.2.7.3. Exclusions

Compte tenu des activités du Groupe Artea, certaines thématiques relatives au décret du 24 avril 2012 n'ont pas été jugées pertinentes, et ne feront pas l'objet d'un rapport annuel :

Pollution et gestion des déchets :

- Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

- La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;

Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :

- Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations ;
- Les actions de partenariat ou de mécénat.

6.2.7.4. Période du reporting

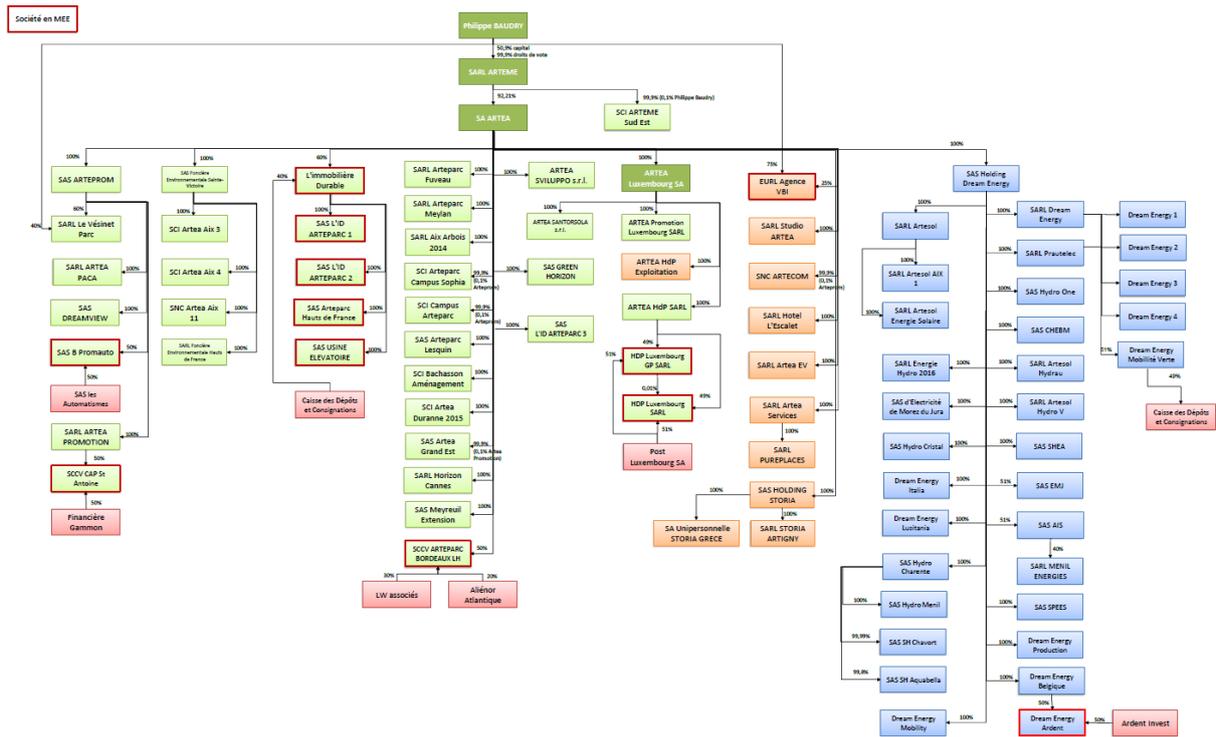
Les données publiées couvrent la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, lorsque certaines données sont disponibles par le biais de facture, une période d'un an autre peut être utilisée.

Par exemple pour l'année 2023, les consommations d'eau du siège d'Artea sont calculées sur une période d'octobre 2022 à octobre 2023.

Les données manquantes ont été déterminées par extrapolation des résultats existants. Les estimations sont signalées en commentaires en complément des informations reportées et validées par le Groupe Artea.

6.2.7.5. Périmètre du reporting retenu

Le périmètre de reporting des indicateurs sociaux concerne les entités du Groupe Artea :



Pour calculer au plus juste l'impact environnemental réel des activités du groupe, les 3 scopes de catégories d'émissions de gaz à effet de serre doivent être pris en compte (voir tableau ci-dessous).

Les informations environnementales décrites dans ce rapport prennent en compte l'ensemble des émissions directes (scopes 1 et 2) et certains facteurs d'émissions indirectes (scope 3).

Compte tenu des capacités limitées en ressources humaines de notre PME, il est difficile d'évaluer l'ensemble des émissions indirectes de nos activités, notamment celles liées à la promotion immobilière. Nous n'avons pas les moyens techniques et humains de calculer l'ensemble des émissions indirectes liées au transport et à la fabrication des matériaux utilisés pour la construction de nos bâtiments. Conscient de ces limites, le Groupe Artea mettra progressivement en œuvre des moyens pour obtenir de plus amples informations sur les émissions indirectes de ses activités.

Catégories d'émissions	n°	Postes
SCOPE 1 / Emissions directes de GES	1	Emissions directes des sources fixes de combustion
	2	Emissions directes des sources mobiles à moteur thermique
	3	Emissions directes des procédés hors énergie
	4	Emissions directes fugitives
	5	Emissions issues de la biomasse (sols et forêts)
SCOPE 2 / Emissions indirectes associées à l'énergie	6	Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité
	7	Emissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid
SCOPE 3 / Autres émissions indirectes de GES	8	Emissions liées à l'énergie non incluse dans les catégories "émissions directes de GES" et "émissions de GES à énergie indirectes"
	9	Achats de produits et de services
	10	Immobilisation des biens

11	Déchets
12	Transport de marchandise amont
13	Déplacements professionnels
14	Actifs en leasing amont
15	Investissements
16	Transport des visiteurs et des clients
17	Transport des marchandises aval
18	Utilisation des produits vendus
19	Fin des produits vendus
20	Franchise aval
21	Leasing aval
22	Déplacement domicile travail
23	Autres émissions indirectes

6.2.8. Informations sur les indicateurs utilisés

Indicateur	Description	Périmètre
Consommation d'électricité	Le relevé des consommations d'électricité sont issues des factures EDF et DREAM ENERGY entre le 1 ^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023	Siège Artea + 3 agences du Groupe Artea
Consommation d'eau	Les consommations d'eau du siège sont issues des factures du réseau de distribution urbain d'octobre 2022 à octobre 2023.	Siège du Groupe Artea
Consommation de gaz	Consommation de gaz pour le chauffage du siège issue du réseau urbain de distribution entre Octobre 2022 et Décembre 2023. Les données sont issues des factures du fournisseur de gaz naturel	Siège du Groupe Artea
Surfaces du siège Artea	Calcul des surfaces chauffées selon les plans de la demeure et de l'avancement des rénovations.	Siège du Groupe Artea
Consommation de papier	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 ^{er} Janvier 2023 au 31 décembre 2023. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de document.	Siège Artea + 3 agences du Groupe Artea
Arteparc Bachasson B	<p>Les factures d'électricité concernent la totalité du bâtiment de 1 137 m². La filiale d'ARTEA n'occupe que 268.5 m2 de ces locaux. Les valeurs fournies par les factures ont été ajustées d'un coefficient de 24% correspondant à la part d'occupation réelle des locaux par ARTEA.</p> <p><u>ARTICLE 35 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES</u></p> <p>Au sein d'un ensemble immobilier sis à Meyreuil (13590), Quartier Bachasson, Parc de Bachasson, bâtiment B1, sur un terrain cadastré section AP n°427, 436, 447 et 458, un immeuble de bureaux d'environ 1 137,20 m² de surface de plancher totale,</p> <p>Comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 268,41 m² de surface utile de bureaux situés en R+1; en ce inclus l'éventuelle quote-part des parties communes, - 8 parkings VL privés situés en sous-sol. 	Agence ARTEA d'Aix
Production d'énergies renouvelables	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, par les relevés de production ENEDIS.	Activité du Groupe Artea

**Emissions de CO2
Rejetées liées à
l'électricité**

Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'électricité sont calculées à partir du facteur d'émission « Electricité 2020 – mix moyen – France continentale » publié par l'ADEME en 2023.

 [Electricité/2022 - mix moyen/consommation](#)

France continentale



0.0520
kg éq. CO2/kWh

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

Siège Artea + 3
agences du Groupe
Artea + 2 Filiales + 2
hôtels

Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en voiture des collaborateurs sont calculées à partir des facteurs d'émissions suivants publiés par l'ADEME.

Voiture Essence (0.259 kgCO2/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation essence 0.259 kgCO₂/km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Voiture Diesel (0.251 kgCO2/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation gazole 0.251 kgCO₂/km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Voiture moyenne (Essence ou Diesel) (0.253 kgCO2/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation moyenne 0.253 kgCO₂/km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Emissions de CO2 Rejetées liées aux déplacements en voiture

Scooter/Moto (0.156 kgCO2/km)

Motocycles < 125 cm³ - cylindrée inf. à 125 cm³ 0.156 kgCO₂/véhicule.km



[Voir documentations archivées](#)

[Afficher détails](#)

Activité du Groupe Artea

Scooter électrique (0.0571 kgCO2/km)

Electricité - 2018 - mix moyen - consommation 0.0571 kgCO₂/kWh



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Transport en commun (métro/RER/tramway) (0.0057 kgCO2/km)

RER 5.70E-3 kgCO₂/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Métro 5.70E-3 kgCO₂/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Tramway 6.00E-3 kgCO₂/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>

<p>Emissions de CO2 rejetées liées au gaz</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'utilisation du gaz sont calculées à partir du facteur d'émission « Gaz naturel » publié par l'ADEME.</p> <p>Gaz naturel 2.53 kgCO_{2e}/m³ (n)</p>  France continentale, Type H, France continentale sauf nord ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>En France, il existe deux catégories pour le gaz : le type B ou le type H. Le facteur d'émission « Type H » a été retenu car seuls les départements du Nord, du Pas-de-Calais, de l'Aisne, de la Somme et de l'Oise sont alimentés par du gaz de type B en provenance des Pays-Bas.</p> <p>http://www.bilans-ges.ademe.fr/</p>	<p>Siège du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 Rejetées liées aux déplacements en train</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en train des collaborateurs sont calculées à partir du facteur d'émission « TGV – France continentale » publié par l'ADEME.</p> <p>TGV, Train Grande Vitesse 3.69E-3 kgCO_{2e}/passager.km</p>  France continentale ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>http://www.bilans-ges.ademe.fr/</p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 Rejetées liées aux déplacements en avion</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en avion des collaborateurs sont calculées à partir des facteurs d'émissions suivants publiés par l'ADEME.</p> <p>Vol sur le territoire français (0.314 kg/CO2/paassager.km) :</p> <p>Avion (voyageurs) - 100-180 sièges, trajet de 0-1000 km 0.314 kgCO_{2e}/passager.km</p>  Monde ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>Vol vers l'étranger (0.23 kg/CO2/paassager.km) :</p> <p>Avion (voyageurs) - 180-250 sièges, trajet de 3000-4000 km 0.23 kgCO_{2e}/passager.km</p>  Monde ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>http://www.bilans-ges.ademe.fr/</p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 évitées par la production d'électricité renouvelable</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées à partir des facteurs d'émissions de chaque type d'énergie. Les facteurs d'émissions sont issus de la base carbone ADEME.</p> <p>Energie hydraulique (0.006 kgCO2/kWh) :</p> <p>Electricité - hydraulique - production 6.00E-3 kgCO_{2e}/kWh</p>  France continentale ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>(0.0439 kgCO2/kWh) :</p> <p>Électricité - photovoltaïque - Fabrication Chine (Par défaut utilisé en France) 0.0439 kgCO_{2e}/kWh</p>  France continentale ADEME <p style="text-align: right;">Voir la documentation Afficher détails</p> <p>http://www.bilans-ges.ademe.fr/</p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>

Emissions de CO2 évitées par la consommation d'électricité du mix énergétique DREAM ENERGY par les stations de superchargeurs DREAM ENERGY	<p>Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées en prenant les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les MWh consommés aux stations DREAM ENERGY remplacent des litres d'essence consommés ; - 1 litre d'essence est équivalent à 11.6 kWh ; - La combustion d'1 litre d'essence dégage 2.3 kgCO2/l. - Le mix moyen énergétique de DREAM ENERGY, composé à 82% d'hydroélectricité, 12% d'ARENH et 5% de solaire, est de 7 gCO2/kWh 	Activité du Groupe Artea
Tonnes de pétrole	L'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen équivaut à 11.6 MWh.	Activité du Groupe Artea
Consommation d'un véhicule électrique	Un véhicule électrique de type Zoé consomme 10.17 kWh pour 100km en condition NEDC. Source constructeur Renault.	Activité du Groupe Artea
Consommation d'un foyer français	1 foyer français moyen consomme l'équivalent de 5.3 MWh /an http://www.planetoscope.com/nucleaire/3-consommation-moyenne-electrique-d-une-famille-francaise-en-kwh-.html	Activité du Groupe Artea

7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

7.1 Informations à caractère juridique

Dénomination sociale : ARTEA

Siège social : 55 avenue Marceau 75116 Paris

Téléphone : 01 30 71 12 62

Forme juridique : Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Date de constitution de la Société : 24 décembre 1991

Date d'expiration de la Société : 30 décembre 2090

Objet social (article 3 des statuts) :

La Société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

A cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;

Et généralement toutes opérations financières immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés : 384 098 364 RCS Paris - Code NAF : 6832A

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation : les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C.

Codes Isin : - Actions

FR0012185536 (ARTE)

7.2 Informations sur le capital et l'actionnariat

Modifications du capital (articles 9 et 10 des statuts)

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce.

En représentation des augmentations du capital, il peut être créé des actions de priorité jouissant d'avantages par rapport à toutes autres actions, sous réserve des dispositions du Code de Commerce réglementant le droit de vote.

En cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Dans le silence de la convention des parties, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire d'actions s'exercent conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Le capital peut être amorti par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Libération des actions (article 11 des statuts)

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition du Code de Commerce particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans décomptés conformément à la loi, sur appels du conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt ou premier dividende. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidairement tenus de la libération du montant desdites actions ; toutefois, le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur. La Société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par le Code de Commerce.

Identification des actionnaires (articles 12 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire.

Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société est autorisée à demander à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des valeurs mobilières, les renseignements prévus par le Code de Commerce relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

Droits attachés aux actions (articles 13, 14 et 15 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

Elles sont inscrites en compte et se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon les modalités fixées par le Code de Commerce.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions légales impératives, il sera fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que toutes les actions de même catégorie alors existantes reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de

réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

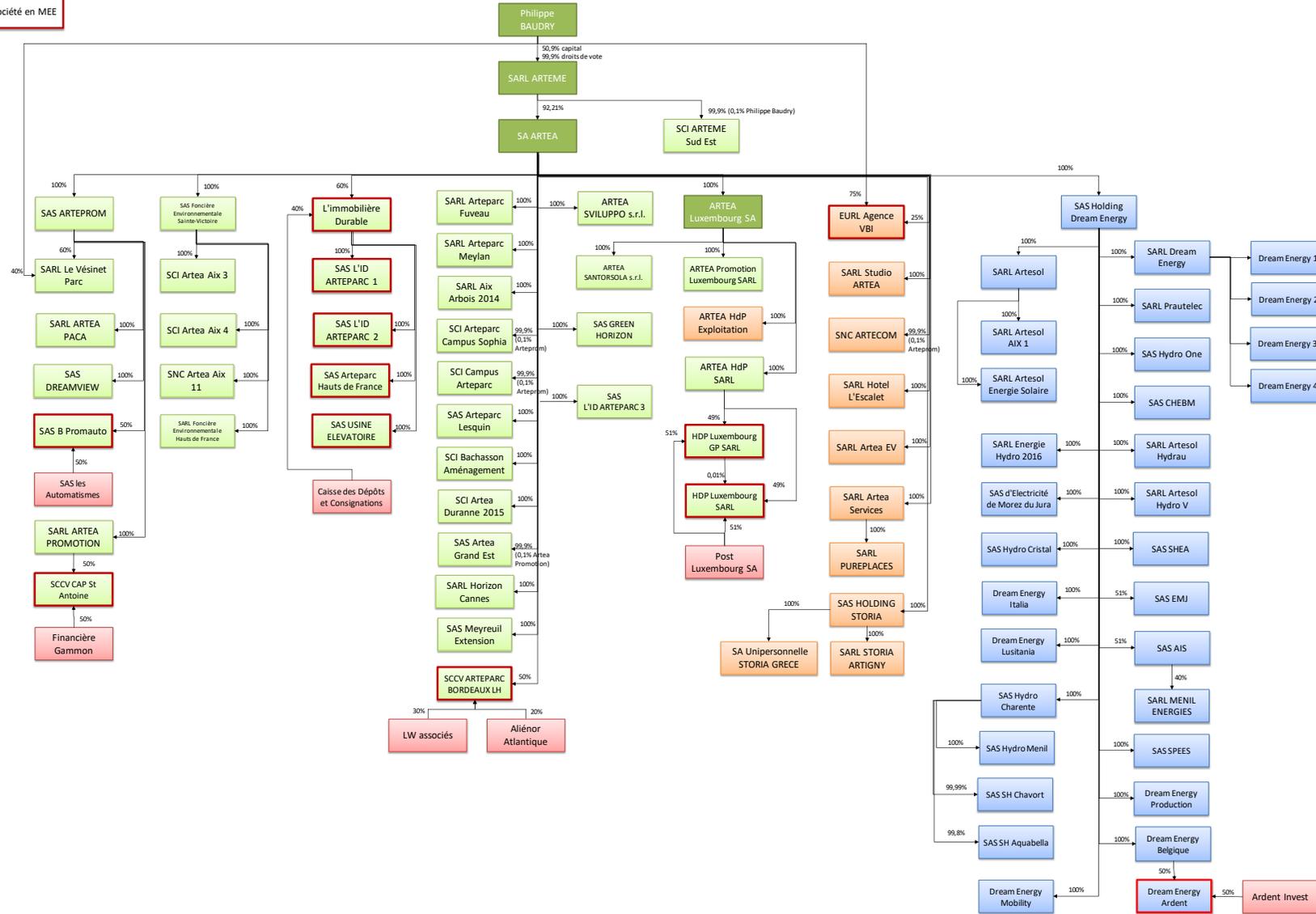
L'assemblée, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

Capital social au 31 décembre 2023

Le capital social est fixé à la somme de 42 236 092 euros. Il est divisé en 4 968 952 actions de 8,5 euros chacune de valeur nominale.

7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2023

Société en MEE



7.4 Contrats importants

Il a été conclu un Pacte d'associés avec la Caisse des Dépôts et Consignations portant sur L'IMMOBILIERE DURABLE et ses filiales.

Trois emprunts obligataires ont été signés par le groupe :

- 28,7 M€ par Artea en 2021 avec une échéance en mars 2026,
- 1,2 M€ par Artea en 2023 avec une échéance en octobre 2027,
- 10 M€ par Holding Dream Energy en 2023 avec une échéance en juin 2027.

7.5 Recherche et développement, brevets et licences

Un brevet d'invention a été délivré à la société ARTESOL, filiale de la société ARTEA, en date du 11 décembre 2015. Ce brevet d'invention a trait à un procédé et à un dispositif de climatisation solaire.

Un deuxième brevet concernant les smart Grid a été déposé en décembre 2021.

7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Néant.

7.7 Personnes responsables du document.

7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

GRANT THORNTON

Représentée par Laurent Bouby
29 rue du Pont

92200 NEUILLY SUR SEINE

GRANT THORNTON a été nommé par l'assemblée générale du 22 juin 2022 en remplacement de la société DELOITTE & ASSOCIES démissionnaire pour la durée restant à courir du mandat de de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

YUMA AUDIT

Représentée par Laurent Halfon

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Daniel CHRIQUI

Suppléant de YUMA AUDIT

5, rue Plumet

75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

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

7.7.3 Responsable du Rapport Financier Annuel

Philippe BAUDRY, Directeur Général d'ARTEA

Attestation de la personne responsable du rapport Financier Annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 30 avril 2024

Philippe BAUDRY

8 . ANNEXES

Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 JUIN 2024 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D'ACTION (Article L 225-184 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2023 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2023, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2023 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2023, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2023 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

Le Conseil d'administration du 28 septembre 2023, faisant usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 28 juin 2023, aux termes de sa 22^{ème} résolution a **décidé** d'attribuer gratuitement 30 000 actions de la Société à émettre (ci-après les « **Actions Gratuites 2023**»), soit une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 255 000 euros au bénéfice d'une catégorie de salariés (direction et cadres qui se sont investis dans la levée de fonds de DREAM ENERGY).

Le conseil d'administration a également arrêté le règlement du plan d'attribution gratuite d'actions (ci-après le « **Règlement de Plan 2023** ») dont les dispositions fixent les conditions d'attribution des Actions Gratuites.

Le Conseil d'administration

Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des Indications / Périodes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice	12 mois				
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	42 236 092	29 813 712	29 813 712	29 813 712	29 813 712
b) Nombre d'actions émises	4 968 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952	4 968 952
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	5 374 839	5 282 639	5 899 479	7 806 264	6 782 539
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	5 884 387	6 274 219	12 251 389	2 092 928	621 482
c) Impôt sur les bénéfices	- 1 767 594	- 539 676	- 736 239	502 477	452 585
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	4 116 793	5 734 543	12 987 628	1 806 405	1 074 067
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	3 525 090	5 362 501	13 286 170	1 590 451	1 074 067
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	0	0	0	0	0
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action	0,30	0,30	0,30		
a) Nombre de salariés	12	13	10	10	9
b) Montant de la masse salariale	792 917	1 201 301	957 268	981 356	1 059 626
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	326 849	530 163	430 186	412 666	408 657

Annexe 8.4– Rapport Conseil d’Administration sur le gouvernement d’entreprise

RAPPORT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l’article L.225-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d’entreprise.

Ce rapport, joint au rapport de gestion mentionné à l’article L 225-100 du Code de commerce, a été approuvé par le Conseil d’administration réuni en séance du 29 avril 2024.

Il est précisé que la Société a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise Middledenext édité en septembre 2016.

1. LA COMPOSITION, LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D’ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D’ADMINISTRATION – LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

1.1 La composition du Conseil d’administration

La Société est administrée par un Conseil d’administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés par l’Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

Au jour de l’établissement du présent rapport, le Conseil d’administration d’ARTEA se compose de 10 membres :

- Philippe BAUDRY, Président du Conseil d’administration-Directeur Général et actionnaire majoritaire indirect d’ARTEA,
- François ROULET, Directeur du Développement environnemental d’ARTEA,
- Sophie LACOUTURE-ROUX,
- Michèle MENART,
- Edouard de CHALAIN, Directeur Administratif et Financier d’ARTEA,
- Yves NOBLET,
- Catherine LEFEVRE,
- Hervé MOUNIER,
- Johann ANTONACCI, Directeur d’Agence Nord
- Catherine COUSINARD.

Le Conseil d’administration d’ARTEA compte 6 hommes et 4 femmes. En conséquence, la composition du Conseil d’administration est conforme aux dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d’administration et de surveillance et à l’égalité professionnelle.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois années.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l’âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Philippe BAUDRY, né en 1962, est diplômé d’architecture (DPLG) et de l’institut d’urbanisme de Paris. Il a été Directeur régional chez Europarc (filiale de promotion du groupe EUROPOLE) de 1990 à 1995,

puis Directeur du Développement en charge des Régions Sud et Est chez SOGEPROM (filiale de promotion du groupe Société Générale) de 1995 à 2001, avant la création d'ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX, née en 1965, est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

Edouard BLANDIN de CHALAIN, né en 1982, est diplômé de la Chaire immobilier de l'ESSEC et après avoir commencé sa carrière en 2003 au Crédit Lyonnais, il est depuis 2019, Directeur Administratif et Financier du groupe Artea.

François ROULET, né en 1981, est diplômé de Polytech Savoie (Ingénieur en Energies Renouvelables et Bâtiment), de l'IFP Energies Nouvelles et du Commissariat Energie Atomique (INSTN SACLAY) en Economie et Politique de l'Energie. Il est Directeur du Développement d'ARTESOL, filiale d'ARTEA.

Michèle MENART, née en 1956, est diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC), de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (Science Po) et d'un DEA d'économie de l'Université de Paris Dauphine. Après une carrière dans les activités de crédit, de marchés financiers et de fusions-acquisitions chez Paribas, Merrill Lynch et au Crédit Agricole Indosuez, elle a occupé la fonction de responsable de la stratégie et de l'innovation des métiers banque, assurance, immobilier du Groupe La Poste puis d'auditeur de groupe depuis 2013.

Yves NOBLET, né en 1955, est diplômé en Droit de l'Université de Rouen et membre de la R.I.C.S depuis décembre 2010 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il a occupé des postes de Directeur Régional Associé au sein de BNP PARIBAS REAL ESTATE, AUGUSTE-THOUARD et ATISREAL.

Catherine LEFEVRE, née en 1955, est Ingénieur de l'Ecole Nationale de l'Aviation Civile (1978) et diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris section Economique et Financière (1981). Elle débute sa carrière professionnelle dans la banque, au Crédit Lyonnais (1978-1982) où elle suit un portefeuille d'entreprises, puis au Crédit National (1982-1986) où elle est la première femme ingénieur chargée d'affaires, puis à la banque Indosuez aux Financements Aéronautiques (1986- 1988). Elle rejoint ensuite le monde de l'entreprise d'abord en tant que Secrétaire Générale et Directeur Financier de SEOP (1988-1991), groupe de PME du secteur de la sous-traitance automobile, puis comme Directeur Administratif et Financier de Gregori International (1996-1997). Entre 1991 et 1996, elle intervient également en tant que professeur de finances et responsable pédagogique de différentes écoles de commerce et de management parisiennes (IPAG, LIBS, ISG).

Depuis 1997, elle conseille ainsi des family office et des entreprises dans la définition et le déploiement opérationnel de leur stratégie. Elle est également sollicitée pour piloter des missions 'commandos' de réorganisation et de restructuration. Dans le domaine de l'hospitality, elle a ainsi accompagné un family office au développement d'une activité hôtelière (acquisition, travaux et contrôle de l'exploitation), elle a conduit une mission de réorganisation structurelle et financière pour un acteur du tourisme social (42 sites en France). Récemment, elle a piloté le développement d'une nouvelle marque hôtelière haut de gamme : définition de l'identité, rédaction du cahier des charges et des procédures, analyse stratégique, sourcing des sites, recrutement des équipes et suivi du projet de la construction du premier hôtel.

Elle a participé à la création de Pierre Properties Hotel « PPH », société d'investissement hôtelière dont les deux actionnaires de référence sont les familles Bourrellet et Chatel. PPH a pour ambition de constituer un petit portefeuille d'hôtels parisiens, le premier ayant été acquis en avril 2021 ; Passionnée convaincue qu'un hôtel doit offrir d'abord une expérience client, elle a fédéré autour d'elle

un réseau et un vivier d'experts et de talents (designers, chefs, directeurs de salles, créateurs de marques de spas), qui lui permet d'intervenir rapidement et efficacement auprès de ses clients pour apporter une réponse efficace à des problématiques soit court terme (de type gestion de crise) que moyen et long terme (de type lancement d'un projet 'from scratch'). Elle est géographiquement mobile en France et à l'International pour des missions d'accompagnement et de soutien aux équipes opérationnelles de ses clients. Elle est administrateur indépendant de la société toulousaine Alpha Mos.

Hervé MOUNIER, né en 1959, est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il est Directeur Immobilier au sein d'un groupe de télécommunications.

Johann ANTONACCI, né en 1988 est diplômé d'Ingénieur généraliste des Mines, filière « Entrepreneurs » en 2011 et diplômé de mastère spécialisé en Bâtiments à Energie Positive en 2012 de l'Ecole des Mines de Douai. Il a occupé de poste de responsable de programmes au sein de KIEKEN IMMOBILIER CONSTRUCTION. Il est Directeur d'Agence ARTEPROM NORD au sein du Groupe ARTEA.

Catherine COUSINARD, née en 1974, est diplômée de l'École Nationale des Mines de Nancy avant de suivre un master spécialisé en ingénierie gazière à l'École Nationale des Mines de Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du groupe ENGIE dans lequel elle a passé 23 ans en travaillant notamment sur l'ouverture du marché de l'énergie au sein de l'opérateur de distribution GRDF et de l'opérateur de Transport GRTGaz. En septembre 2021, elle reprend les rênes de Séolis, en tant que directrice générale. L'entreprise locale d'énergies gère des réseaux électriques en Deux Sèvres et se tourne vers les énergies renouvelables. Depuis début 2024 elle est directrice générale déléguée de Spie batignolles énergie.

1.2 Administrateurs indépendants

L'existence d'un actionariat de référence fort peut conduire ses représentants à monopoliser les sièges confortant ainsi des visions stratégiques ou des représentations de l'environnement qui peuvent s'avérer erronées. C'est pourquoi il est bon que les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

Le Code Middledext précise la notion : cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Les Administrateurs indépendants de la Société ARTEA sont au nombre de cinq : Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, Madame Michèle MENART, Monsieur Yves NOBLET Madame Catherine COUSINARD et Monsieur Hervé MOUNIER. En application des recommandations du Code Middenext, leur qualité d'Administrateurs indépendants a été appréciée par le Conseil d'administration tant au moment de leur nomination ou de leur renouvellement, qu'au moment de l'élaboration et de l'approbation du rapport en 2024.

1.3 Dates de nomination et mandats exercés par les membres du Conseil d'administration

Membres du Conseil	Date de première nomination	Durée du mandat	Date d'échéance du mandat en cours	Adresse professionnelle	Fonctions ou mandats exercés au 31/03/2023	Autres fonctions ou mandats exercés au Cours des cinq dernières années
Philippe BAUDRY	2013	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2023	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<p>En France :</p> <p>Administrateur, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA</p> <p>Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA DURANNE 2015</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC FUYEAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC MEYLAN</p> <p>Gérant de la SARL FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS-DE-FRANCE</p> <p>Président de la SAS ARTEPROM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA AIX 11</p> <p>Président de la SAS FESV</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL AIX 1</p>	<p>Gérant la SNC VILLA FOUCAULT</p> <p>Gérant la SARL B PROMOTION VILLIERS</p> <p>Président de la Société CHEBM</p> <p>Président de la SAS GRID TELECOM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA NICE 2013</p>

					<p>Gérant de la SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRO V</p> <p>Gérant de la SARL HOLDING DREAM ENERGY</p> <p>Gérant de la SCI BACHASSON AMENAGEMENT</p> <p>Gérant de la SARL LE VESINET PARC</p> <p>Gérant de la SARL STUDIO ARTEA</p> <p>Gérant de la SARL PRAUTELEC</p> <p>Gérant de la SARL ARTEME</p> <p>Directeur Général de la SAS B PROMAUTO</p> <p>Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA SERVICES</p> <p>Gérant de la SARL DREAM ENERGY</p> <p>Gérant de la SARL ENERGY HYDRO 2016</p> <p>Co-Gérant de la SARL ARTESOL</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PACA</p> <p>Gérant de la SARL HOTEL L'ESCALET</p> <p>Gérant de la SARL HORIZON CANNES</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PROMOTION</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 3</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 4</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA GRAND EST</p> <p>Co-gérant de PUREPLACES</p> <p>Gérant d'ARTEA EV</p> <p>Gérant d'ARTEME SUD EST</p> <p>Président de L'IMMOBILIERE DURABLE</p> <p>Gérant de ARTEA EV</p> <p>Président de DREAM ENERGY 1</p> <p>Président de DREAM ENERGY 2</p> <p>Président de DREAM ENERGY 3</p> <p>Président de DREAM ENERGY 4</p> <p>Gérant de STORIA ARTIGNY</p> <p><u>A l'étranger :</u></p> <p>Gérant de ARTEA LONDON LTD</p> <p>Administrateur de ARTEA Luxembourg</p> <p>Gérant de ARTEA HDP</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg GP SARL</p> <p>Administrateur de ARTEA SVILUPPO</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					Administrateur de DREAM ENERGY ITALIA Représentant de STORIA GRECE Administrateur de DREAM ENERGY Belgique Administrateur de DREAM ENERGY ARDENT	
Sophie LACOUTURE – ROUX	2014	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	Plastic Omnium 1 allée Pierre Burelle 92 300 Levallois-Perret	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
François ROULET	2015	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2023	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA Co-Gérant d'Artesol	Néant
Michèle MENART	2017	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	9 rue de la Néva – 75008 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Yves NOBLET	2019	Solde du mandat de Bruno HANROT	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2023	24 rue du Limousin 67760 GAMBSHEIN	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Edouard de CHALAIN	2021	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2023	13 rue Villeneuve, 92 110 Clichy	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA Administrateur de la société DREAM ENERGY ARDENT	Néant

Catherine LEFEVRE	2022	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2024	1 rue Villebois Mareuil – 94300 Vincennes	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA Administrateur indépendant de la société toulousaine Alpha Mos	Néant
Hervé MOUNIER	2022	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2024	4 rue des Platanes 92500 Rueil-Malmaison	<u>En France – Groupe Artea :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Johann ANTONACCI	2023	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	5 ter rue des RAISNES 59133 PHALEMPIN	<u>En France – Groupe ARTEA:</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Catherine COUSINARD	2023	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2025	46 rue Alsace Lorraine 79000 NIORT	<u>En France – Groupe ARTEA:</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant

1.4 Le rôle du Conseil

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (dont la dernière version a été adoptée le 29 novembre 2016) a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres. Ce règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société <http://www.groupe-arte.fr/investisseurs/documentation/>.

1.5 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

Le Président a invité les administrateurs à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux lors de la séance du Conseil d'administration du 29 avril 2024.

Les membres du Conseil ont estimé (i) disposer de la documentation requise dans le cadre de la préparation de leurs travaux et des décisions prises en Conseil et (ii) que les délibérations qui leur sont soumises peuvent être prises de manière éclairée et transparente.

Cette procédure a également été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 29 avril 2024.

Par ailleurs, le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances si nécessaire, toute information pertinente concernant la Société et veille également à

organiser avec les administrateurs des entretiens sur diverses thématiques relevant de leur expertise propre.

1.6 La tenue des réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2023, le taux de présence atteignant 96% en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
27 avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, - Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, - Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, - Conventions réglementées, - Projet d'augmentation de capital de la Société, - Expiration de mandats d'administrateurs, - Point sur le développement durable et la RSE, - Gouvernance d'entreprise, - Adoption des rapports du Conseil d'Administration, - Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale, - Convocation de l'Assemblée Générale, fixation de l'ordre du jour et arrêté des projets de résolutions.
23 mai 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, - Nomination de Madame Catherine COUSINARD en qualité de nouveau membre du Conseil d'administration, - Nomination de Monsieur Johann ANTONACCI en qualité de nouveau membre du Conseil d'administration
28 septembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil - Répartition des jetons de présence - Attribution gratuite d'actions - Renouvellement de l'autorisation des cautions - Questions diverses : <ul style="list-style-type: none"> - Refinancement obligataire
25 octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil - Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2023 - Emission d'un emprunt obligataire - Acquisition des actions d'ARTEPROM

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
23 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance, - Approbation du prêt consenti par le Crédit Agricole, - Approbation du prêt consenti par la Banque Rothschild, - Approbation de l'émission d'un emprunt obligataire via Tylia, - Approbation de l'émission d'un emprunt obligataire via Vatel, - Approbation de l'extension du montant de l'émission obligataire qui prend fin en 2026, - Approbation de la souscription de prêts enregistrés, auprès de particuliers ou de petites entreprises, - Approbation de la vente par VESINET PARC, du château et de la maison du gardien, - Approbation de la vente par VESINET PARC, d'une maison à usage d'habitation
21 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance, - Approbation de la convention à régulariser avec la municipalité de Florance, visant à régler les relations et obligations réciproques des parties dans le cadre de la restructuration du couvent Sant'Orsola - Questions diverses : <ul style="list-style-type: none"> - Point sur le remboursement de l'obligation venant à échéance fin 2023 - Point sur la trésorerie du groupe - Engagements financiers à venir début 2024

1.7 Conflits d'intérêts

Le Conseil d'administration veille à mettre en place en son sein toutes procédures permettant la révélation et la gestion des conflits d'intérêts.

La revue des conflits d'intérêts connus a été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 29 avril 2024.

Le Conseil se livre à toutes investigations raisonnables afin d'évaluer les mesures à prendre, en cas de conflit d'intérêts, pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise.

Le Conseil d'administration n'a pas été amené au cours de l'exercice 2023 à se prononcer sur la pertinence de recourir à une expertise indépendante dans le cadre des conventions réglementées.

1.8 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers, et est investi, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, figure ci-dessous le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des

actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Lors de ses réunions en date des 21 juin 2021, 22 juin 2022 et 28 juin 2023, l'Assemblée Générale de la Société ARTEA a accordé les délégations résumées dans le tableau ci-dessous :

Date de l'Assemblée Générale N° des résolutions	Objet de l'autorisation	Montant maximum autorisé	Date et durée de l'autorisation	Utilisation en 2023
AGM du 28 juin 2023 N°19	Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	Dans la limite de 10 % des actions composant le capital social de la Société pendant une période de 24 mois	18 mois à compter de l'AG du 28 juin 2023 soit jusqu'au 27 décembre 2024	NON
AGM du 22 juin 2022 N°17	(1) Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires, de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ de nominal Titres de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 22 juin 2022 soit jusqu'au 21 août 2024	NON
AGM du 22 juin 2022 N°18	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, dans le cadre d'un placement privé	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ - émission limitée à 20% du capital Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 22 juin 2022 soit jusqu'au 21 août 2024	NON
AGM du 22 juin 2022 N°19	Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social	Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond maximum global fixé au (1)	26 mois à compter de l'AG du 22 juin 2022 soit jusqu'au 21 août 2024	NON

AGM du 22 juin 2022 N°20	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'options de surallocation en cas de souscriptions excédant le nombre de titres proposés	-	26 mois à compter de l'AG du 22 juin 2022 soit jusqu'au 21 août 2024	NON
AGM du 28 juin 2023 N°20	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	18 mois à compter de l'AG du 28 juin 2023 soit jusqu'au 27 décembre 2024	NON
AGM du 22 juin 2022 N°22	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du groupe	50 000 actions	26 mois à compter de l'AG du 22 juin 2022 soit jusqu'au 21 août 2024	NON
AGM du 28 juin 2023 N°21	Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration pour augmenter le capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs	Dans la limite de 6 M€	18 mois à compter de l'AG du 28 juin 2023 soit jusqu'au 27 décembre 2024	NON
AGM du 28 juin 2023 N° 22	Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 28 juin 2023 soit jusqu'au 21 août 2026	OUI
AGM du 21 juin 2021 N°18	Attribution des options de souscriptions d'actions ou d'achat d'actions	Dans la limite de 5 % du capital social	38 mois à compter de l'AG du 21 juin 2021 soit 20 août 2024	NON

3. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux en raison de leur mandat

La recommandation R 12 du Code de gouvernement d'entreprise Middledent de septembre 2021 auquel réfère la Société précise que la répartition des rémunérations « prend en compte, pour partie, l'assiduité des « membres du Conseil » et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités ».

Compte tenu des critères précités visés au sein de la recommandation R 12 du Code de gouvernement d'entreprise Middledent de septembre 2021 mais également de l'expertise apportée par chacun des administrateurs, les rémunérations sont réparties comme suit :

- 10.000 € (dix mille euros) annuels aux administrateurs externes, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année,
- 4.000 € (quatre mille euros) annuels aux administrateurs salariés de la société, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année.

Le présent rapport présente, conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération portant sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature accordé, en raison de leur mandat, aux mandataires sociaux au titre de l'année 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, les projets de résolutions établis par le Conseil d'administration en application de cet article, qui seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se réunira le 25 juin 2024, sont reproduits ci-dessous :

Résolutions ordinaires

Première résolution (*Approbaton des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 3.525.090,32 euros.

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale approuve également le montant global des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 dudit Code et engagées par la Société au cours de l'exercice écoulé, qui s'élève à XXXX euros, générant un impôt sur les sociétés supplémentaire théorique de XXXX euros (en attente de la liasse).

Deuxième résolution (*Approbaton des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution (*Quitus aux administrateurs*)

En conséquence de l'approbation des comptes objet des première et deuxième résolutions, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus aux administrateurs de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2023 s'élevant à 3.525.090,32 euros comme suit :

- dotation à la réserve légale : 176.254,50 €
- affectation du solde, soit 3.348.835,50 €, au compte « report à nouveau » qui passera de 5.758.967 euros à 9.107.802 €.

A la suite de cette affectation de résultat, le compte « Réserve Légale » est porté de 1.312.918.55 € à 1.489 173,05 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte du montant des dividendes versés par ARTEA au cours des trois exercices précédents :

	Dividendes par action ⁽¹⁾	Montant du dividende versé
Exercice clos le 31/12/2020	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2021	0,3 €	1.490.685,60 €
Exercice clos le 31/12/2022	0,3 €	1.490.685,60 €

⁽¹⁾ Abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Cinquième résolution (*Approbaton du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sixième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Philippe BAUDRY*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe BAUDRY pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Yves NOBLET*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Yves NOBLET pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Huitième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Edouard de CHALAIN*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Edouard de CHALAIN pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Neuvième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur François ROULET*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur François ROULET pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Dixième résolution (*Fixation du montant des rémunérations allouées aux membres du Conseil d'administration*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer à 76.000 (soixante-seize mille) euros le montant global des rémunérations à allouer aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2024 et les exercices suivants, étant précisé que le Conseil d'administration déterminera la répartition de ce montant entre ses membres.

Onzième résolution (*Approbaton des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables, en raison de son mandat, à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général*)

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de son mandat, à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Douzième résolution (*Approbaton des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du

même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général, tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Treizième résolution (*Approbation de la politique de rémunération des Administrateurs*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-08 du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Quatorzième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de permettre à la Société d'intervenir sur ses propres actions*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce :

1. **Met fin**, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2023 par sa quinzième résolution.

2. **Autorise** le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, en vue de leur affectation à l'une des finalités suivantes :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-56 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-59 et suivants du Code de commerce ;

- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;

- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;

- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

3. **Décide** que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe 1 ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

4. **Décide** que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est de 5 000 000 euros et que le prix maximum d'achat par action ne devra pas excéder 25 euros. En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

5. **Décide** que l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, sur tout marché, hors marché, de gré à gré, et selon toutes modalités autorisées par la réglementation en vigueur, en ce compris par acquisition de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme) et par le recours à des contrats financiers, y compris par l'intermédiaire d'instruments financiers dérivés.

6. **Confère** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

7. **Décide** que la présente autorisation est conférée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Quinzième résolution (*Pouvoirs en vue des formalités*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Résolutions extraordinaires

Seizième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social, dans la limite de 10% du capital de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, par annulation des actions que la Société détient ou pourrait détenir par suite d'achats réalisés dans le cadre du programme d'achat d'actions autorisé par la quatorzième résolution soumise à la présente Assemblée Générale ou encore de programmes d'achat d'actions autorisés antérieurement ou postérieurement à la date de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, pour réaliser ces opérations dans les limites et aux époques qu'il déterminera, en fixer les modalités et conditions, procéder aux imputations nécessaires sur tous postes de réserves, de bénéfices ou de primes, de constater la réalisation, procéder à la modification corrélative des statuts et généralement prendre toutes décisions et effectuer toutes formalités.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle remplace et prive d'effet à compter de ce jour, toute autorisation de même objet, précédemment conférée par l'Assemblée Générale.

Dix-septième résolution *(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 :

- 1/ **délègue** au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en tout autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ;
étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- 2/ **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

- 3/ **décide** qu'en cas d'usage, par le Conseil d'administration, de la présente délégation de compétence :
- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières ci-dessus visées au 1/ est fixé à 12.000.000 euros étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - qu'au plafond ci-dessus s'ajoutera le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription et/ou d'achat d'action ou de droits d'attribution gratuite d'actions;
 - en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- 4/ **décide** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :
- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, le Conseil ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis ;
 - si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites ;
- 5/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un directeur général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 6/ **prend acte** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera de plein droit, au profit des porteurs de ces valeurs mobilières, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières donneront droit ;
- 7/ **décide** que le Conseil d'administration pourra suspendre l'exercice des droits attachés aux titres émis, pendant une période maximum de trois mois, et prendra toute mesure utile au titre des ajustements à effectuer conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Dix-huitième résolution (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-51, L. 22-10-52 et suivants et L. 228-92 :

- 1/ **délègue** au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables,

étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- 2/ **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- 3/ **décide** qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à 12.000.000 euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - qu'au plafond ci-dessus s'ajoutera le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription et/ou d'achat d'action ou de droits d'attribution gratuite d'actions ;
 - que l'émission sera limitée à ou 20 % du capital social ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, par an ;
 - en outre, le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ne

pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

- 4/ **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution ;
- 5/ **décide** que le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- 6/ **décide** que le Conseil d'Administration pourra suspendre l'exercice des droits attachés aux titres émis, pendant une période maximum de trois mois, et prendra toute mesure utile au titre des ajustements à effectuer conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- 7/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un directeur général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 8/ **prend acte** qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société visées au 1. ci-dessus emportera de plein droit au profit des porteurs des titres émis renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Dix-neuvième résolution (*Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, en cas de mise en œuvre de la dix-huitième résolution, à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par ladite résolution et à le fixer selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions et des valeurs mobilières, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

- le montant nominal maximum d’augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par la dix-septième résolution sur lequel il s’impute.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente assemblée générale.

Vingtième résolution (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six mois, à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre en cas d’augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d’options de surallocation en cas de souscriptions excédant le nombre de titres proposés*)

L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d’administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d’administration en vertu des dix-septième et dix-huitième résolutions, sa compétence à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l’émission initiale, dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions et pour la durée prévue auxdites résolutions.

Vingt-et-unième résolution (*Délégation de compétence à consentir au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six mois, à l’effet d’émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d’Epargne d’Entreprise du groupe, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail*)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l’article L. 225-129-6 du Code de Commerce :

1. **délègue** au Conseil d’administration sa compétence à l’effet (i) d’augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l’émission d’actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d’Epargne d’Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d’actions de performance ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre en substitution totale ou partielle de la décote visée au 3. ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l’article L. 3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d’administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
2. **décide** que le nombre d’actions susceptibles de résulter de l’ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l’article L.3332-18 et suivants du Code du Travail, ne devra pas excéder 50.000 actions. A ce nombre s’ajoutera, le cas échéant, le nombre

d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de titres de capital donnant accès au capital de la Société ;

3. **décide** que (i) le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du directeur général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 20 % ou 30 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le directeur général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (ii) le prix d'émission des titres de capital donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ;
4. **décide** de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
5. **délègue** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) ;
 - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription ;
 - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres ;
 - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
 - procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
 - imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès à des titres de capital à émettre, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

La présente délégation de compétence est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

Vingt-deuxième résolution *(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de*

souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1/ **délègue** au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, réservée au profit des catégories de personnes visées au 4/ ;
- 2/ **fixe** à dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- 3/ **décide** qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à 12.000.000 euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - qu'au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription et/ou d'achat d'action ou de droits d'attribution gratuite d'actions ;
 - en outre, le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ne pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
 - les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés au deuxième tiret du 3/ de la dix-septième résolution de la présente l'assemblée,

- 4/ **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
- les sociétés de gestion agissant pour le compte de fonds communs de placement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé, (ii) les holdings d'investissement et family offices investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé et (iii) les fonds d'investissement type Private Equity Funds, fonds spécialisés en immobilier, fonds de banques commerciales ou Hedge Funds étant précisé que les personnes ci-dessus doivent être des investisseurs qualifiés au sens des articles D. 411-1 et D. 411-2 du Code Monétaire et Financier et que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 I. alinéa 2 du Code de commerce, l'assemblée générale délègue dans ce cadre au Conseil d'administration la compétence d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ;
- 5/ **décide** que le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.
- 6/ **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation, arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories ci-dessus définies ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Vingt-troisième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration pour augmenter le capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. **délègue** au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la Société, à l'exclusion d'actions de préférence ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, à l'exclusion étant précisé que lesdites actions conféreront les mêmes droits que les actions anciennes de valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence, sous réserve de leur date de jouissance ;
2. **décide** que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra excéder un montant de 8.000.000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Le montant nominal maximum des

augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est autonome ;

3. **décide**, en outre, que le montant nominal des titres d'emprunt susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 30.000.000 d'euros, ou sa contre-valeur en devises étrangères, étant précisé que ce plafond ne s'applique pas aux titres de créance dont l'émission sera décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ; le montant nominal des titres d'emprunt susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée en vertu de la présente délégation est autonome ;

4. **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières faisant l'objet de la présente résolution et de réserver le droit de les souscrire au profit de l'une ou plusieurs des catégories dénommées d'investisseurs suivantes :
 - à une ou plusieurs sociétés d'investissement ou fonds d'investissement français ou étrangers (i) investissant à titre principal, ou ayant investi plus de 2 millions d'euros au cours des 24 mois précédant l'augmentation de capital considérée, dans le secteur des nouvelles technologies, et (ii) investissant pour un montant de souscription unitaire supérieur à 1 million d'euros (prime d'émission comprise) ; et/ou

 - à un ou plusieurs partenaires stratégiques de la Société, situé(s) en France ou à l'étranger, ayant conclu ou devant conclure un ou plusieurs contrats de partenariat (développement, co-développement, distribution, fabrication, etc.) commerciaux avec la Société (ou une filiale) et/ou à une ou plusieurs sociétés que ces partenaires contrôlent, qui contrôlent ces partenaires ou qui sont contrôlés par la ou les mêmes personnes que ces partenaires, directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ; et/ou

 - toute personne morale ou physique, y compris les fournisseurs ou les créanciers obligataires ou en compte-courant de la Société, détenant une créance certaine, liquide et exigible sur la Société ; et/ou

 - à tous dirigeants, administrateurs, salariés et/ou consultants de la Société.

5. **constate** que la présente délégation emporte, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit ;

6. **décide** que le prix de souscription desdits titres et leur date de jouissance sera fixé par le Conseil d'administration, étant précisé que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation sera au moins égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris des vingt (20) dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, cette moyenne pouvant le cas échéant être corrigée pour tenir compte des différences de date de jouissance et être éventuellement diminuée d'une décote maximum de dix pourcent (10%) ;

7. **donne** tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les modalités légales et réglementaires, afin de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
- arrêter les caractéristiques, le montant et les modalités de toute émission ainsi que les modalités de libération des titres émis, et notamment fixer la période de souscription ;
 - clore par anticipation la souscription dans les conditions légales et réglementaires ;
 - recevoir les bulletins de souscription et effectuer le dépôt des fonds ;
 - user dans l'ordre qu'il estimera opportun, de l'une ou l'autre des facultés conférées par l'article L. 225-134 du Code de commerce ;
 - constater, à l'issue de la période de souscription, au vu du certificat du dépositaire, la réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer la liste précise des bénéficiaires au sein de la ou des catégorie(s) des bénéficiaires mentionnée(s) précédemment au profit de laquelle ou de lesquelles le droit préférentiel de souscription a été supprimé ;
 - procéder à la modification corrélative des statuts ;
 - faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission des titres aux négociations sur le marché Euronext Paris ou sur tout autre marché ;
 - accomplir les formalités légales ;
 - et, plus généralement, faire tout ce qui se révélerait nécessaire et/ou utile à cette fin.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

Vingt-quatrième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de consentir au bénéfice de membres du personnel et/ou de dirigeants mandataires sociaux des options de souscriptions d'actions ou d'achat d'actions*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L.22-10-56 à L.22-10-58 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux dirigeants de la Société ou de ses filiales au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ou de certains d'entre eux, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société acquises par elle.

Le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 5% du capital de la Société au jour de l'attribution des options par le Conseil d'administration. L'Assemblée Générale fixe à une durée maximale de 10 ans, à compter de leur attribution, le délai de validité pendant lequel les options pourront être exercées et donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour fixer une durée inférieure.

Elle comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options. Elle sera exécutée dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration, dans les limites prévues par la loi, fixera les conditions dans lesquelles seront consenties les options, le montant des options offertes et déterminera le prix de souscription ou d'achat des actions, lequel ne sera pas inférieur à 80% de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où l'option sera consentie. Il ne pourra être modifié sauf si, pendant la période au cours de laquelle les options consenties pourront être levées, la Société venait à réaliser l'une des opérations financières ou sur titres prévus par la loi. Dans ce dernier cas, le Conseil d'administration procéderait, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions comprises dans les options consenties, pour tenir compte de l'incidence de l'opération ; il pourrait par ailleurs, en pareil cas, s'il le jugeait nécessaire, suspendre temporairement le droit de lever les options pendant la durée de ladite opération.

La présente autorisation est conférée pour une durée de 38 mois à compter de la présente Assemblée.

Vingt-cinquième résolution (*Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des résolutions précédentes :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra être supérieur à 12.000.000 euros, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 35.000.000 euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Vingt-sixième résolution (*Pouvoirs en vue des formalités*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Description de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de 3 (trois) ans.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration étant exercées au jour de l'émission du présent rapport par le Directeur Général, le Conseil d'administration a décidé de ne pas lui allouer de rémunération spécifique au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration, ayant préféré le rémunérer exclusivement au titre de ses fonctions de Directeur Général.

Le Président du Conseil d'administration ne dispose pas de contrat de travail, ni d'indemnité de départ ou de non-concurrence.

Description de la politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général est déterminée par le Conseil d'administration qui s'assure notamment de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par le Code de Gouvernement d'Entreprise Middledenext édité en septembre 2016.

Le Conseil s'attache en particulier à veiller au respect des principes suivants :

- ✓ la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants est appréhendée de manière exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stocks options, actions gratuites, rémunérations, conditions de retraite et avantages particuliers (que sont principalement la mise à disposition d'une voiture de fonction au bénéfice du Directeur Général) sont retenus dans l'appréciation globale de la rémunération ;
- ✓ un équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération étant motivé et devant correspondre à l'intérêt général de l'entreprise ;
- ✓ une rémunération appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte du métier et du marché de référence et devant être proportionnée à la situation de la Société ;
- ✓ une rémunération déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise ;
- ✓ l'application de règles simples et transparente ;
- ✓ une rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites réalisées en respect d'un juste équilibre tenant compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants ; et
- ✓ une information annuelle des actionnaires sur les rémunérations et avantages perçus par les dirigeants conforme à la réglementation applicable.

a) Partie fixe

Le Conseil d'administration s'assure lors de la détermination du montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux de leur adéquation avec le marché. Le Conseil d'administration revoit cette rémunération à des échéances espacées, en lien avec l'évolution et le développement de l'activité de la Société. Au titre de 2023, la rémunération du Directeur Général s'est élevée à 312 000 €.

b) Partie variable

Le système de part variable n'a pas été mis en place au jour de l'établissement du présent rapport. Il n'est pas, à l'avenir, exclu que le Conseil d'administration détermine des objectifs en lien avec l'atteinte de critères de performance et prenne en compte tant des critères quantitatifs que qualitatifs.

Le versement des éléments de rémunération variables est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

c) Prime exceptionnelle

Un éventuel versement de prime exceptionnelle peut être décidé par le Conseil d'administration en cas d'atteinte de résultats exceptionnels par la Société non prévisibles au moment de la détermination de la rémunération annuelle fixe des dirigeants mandataires sociaux et plus particulièrement en cas de réalisation d'opérations immobilières conséquentes. Il est spécifié que l'allocation de cette prime pourra bénéficier à tout ou partie des dirigeants de la Société et le montant de celle-ci être différent en fonction de critères arrêtés par le Conseil d'administration.

Le versement des éléments de rémunération exceptionnels est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

d) Autres avantages

Le Directeur Général bénéficie du même régime de santé et de prévoyance que les salariés de la Société. Il ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire.

Le Directeur Général dispose par ailleurs d'un véhicule de fonction.

e) Indemnités de fin de mandat – indemnités de non-concurrence

Le versement d'aucune indemnité de fin de mandat ou de non-concurrence n'a été acté au bénéfice du Directeur Général et/ou du(des) Directeur(s) Général(ux) Délégué(s).

3.2 Données relatives aux rémunérations perçues au cours des trois derniers exercices

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de Gouvernement d'Entreprise Middenext édité en septembre 2021 auquel la Société a choisi de se référer et aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale réunie le 28 juin 2023 a décidé d'allouer et de fixer à la somme de 82 000 euros le montant global des rémunérations à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2023 et les exercices suivants.

La répartition des rémunérations, dont le montant global est décidé par l'assemblée générale, est arrêtée par le Conseil et prend en compte, pour partie, l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction y compris l'éventuelle participation à des comités.

Tableau 1

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social						
	Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe BAUDRY						
<i>Directeur Général</i>						
rémunération fixe	312 000 €	312 000€	312 000 €	312 000€	312 000 €	312 000€
rémunération variable annuelle	-	-	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-	-	-
rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
avantages en nature	-	-	-	-	8 306 €	8 306 €
TOTAL	316 000 €	316 000 €	316 000 €	316 000 €	324 306 €	324 306 €

Tableau 2

**Tableau sur les rémunérations
perçues par les administrateurs non dirigeants**

	Montants versés	Montants versés	Montants versés
	au titre de l'exercice 2021	au titre de l'exercice 2022	au titre de l'exercice 2023
François ROULET			
Rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	93 484 € (*)	122 808 € (*)	134 509 € (*)
Sophie LACOUTURE-ROUX			
Rémunération administrateur	10 000 €	8 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Hervé MOUNIER			
Rémunération administrateur	-	4 000 €	8 333 €
Autres rémunérations			
Michèle MENART			
Rémunération administrateur	10 000 €	8 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Céline CHANEZ			
Rémunération administrateur	7 500 €	4 000 €	
Autres rémunérations			
Yves NOBLET			
Rémunération administrateur	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
Edouard de CHALAIN			
Rémunération administrateur	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Autres rémunération	145 797 € (*)	164 263 € (*)	199 731 € (*)
Catherine LEFEVRE			
Rémunération administrateur	-	4 000 €	4 000 €
Autres rémunérations			
Catherine COURSINARD			
Rémunération administrateur	-	4 000 €	4 000 €
Autres rémunérations			
Johann ANTONACCI			
Rémunération administrateur A	-	4 000 €	4 000 €
Autres rémunérations			120 100 € (*)
TOTAL	284 781 €	333 071 €	520 007 €

(*) Ces rémunérations ont été perçues au titre de contrat de travail conclu avec le Groupe

Il est précisé que Monsieur François ROULET est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 5 novembre 2007, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Il est précisé que Monsieur Edouard de CHALAIN est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 1^{er} juin 2019, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Il est précisé que Monsieur Johann ANTONACCI est titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée depuis le 22 février 2016, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Tableau 3

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
Philippe BAUDRY <i>directeur général</i>				
Date début de mandat : 16/10/2013		X		X
Date fin de mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023				

La Société n'a pas pris d'engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux au titre d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, notamment les engagements de retraites et autres avantages viagers.

3.3 Ratios d'équité sur les cinq derniers exercices pour le Directeur Général et le Directeur Général Délégué

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évoluent de la manière suivante :

Année	2019	2020	2021	2022	2023
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein	50 482	48 546	48 567	40 876	41 277
Président Directeur Général	280 000	406 666	312 000	312 000	312 000
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>5,5</i>	<i>8,4</i>	<i>6,5</i>	<i>7,7</i>	<i>7,5</i>
Directeur Général Délégué	151 329	*	*	*	*
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>3,0</i>				

*annualisé sur 2019 où ce dernier n'a pas été présent toute l'année

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évolue de la manière suivante :

Année	2019	2020	2021	2022	2023
Rémunération médiane sur base équivalent temps plein	43 523	41 382	43 565	26 447	36 287
Président Directeur Général	280 000	406 666	312 000	312 000	312 000
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>6,4</i>	<i>9,8</i>	<i>7,3</i>	<i>11,9</i>	<i>8,6</i>
Directeur Général Délégué	151 329	*	*	*	*
<i>ratio avec rémunération moyenne</i>	<i>3,5</i>				

*annualisé sur 2019 où ce dernier n'a pas été présent toute l'année

4. EVOLUTION DE LA REMUNERATION MOYENNE ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIETE

L'évolution de la rémunération moyenne sur une base d'équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants est la suivante :

Année	2019	2020	2021	2022	2023
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein (€)	50 482	48 546	48 567	40 876	41 277
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>-3%</i>	<i>-4%</i>	<i>0%</i>	<i>-15,8%</i>	<i>-15,8%</i>
<i>Evolution sur 5 ans</i>					<i>-18,2%</i>
Résultat net de la société (K€)	13 418	9 887	13 194	8 172	(27 405)
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>16%</i>	<i>-26%</i>	<i>33%</i>	<i>-38,1%</i>	<i>Na</i>
<i>Evolution sur 5 ans</i>					<i>Na</i>

L'évolution des ratios d'équité avec les dirigeants figure dans l'article 3.3.

5. REFERENCES AU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DU MIDDLENEXT

La société ARTEA a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise du Middenext édité en septembre 2016.

Le Code de Gouvernement d'Entreprise du Middenext peut être consulté sur le site Internet de Middenext (http://www.middenext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddenext-PDF_Version_Finale.pdf).

Un exemplaire est également tenu à la disposition des actionnaires au siège administratif de la société ARTEA.

Le Conseil d'administration, en séance du 29 novembre 2016, a adapté son règlement intérieur pour tenir compte du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext nouvellement édité ainsi qu'aux recommandations et points de vigilance y spécifiés.

Le Conseil d'administration a en conséquence pris connaissance des éléments présentés au sein de la rubrique « Points de vigilance » du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middlenext.

Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du Code précité :

Recommandations du Code de gouvernement Middlenext de septembre 2021	Application au sein de ARTEA
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Respecté
R2 : Conflits d'intérêts	Respecté
R3 : Composition du conseil – Présence de membres indépendants	Respecté
R4 : Information des membres du Conseil	Respecté
R5 : Formation des membres du Conseil	Respecté
R6 : Organisation des réunions du conseil et des comités	Respecté
R7 : Mise en place de Comités	Respecté
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	Respecté
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Respecté
R10 : Choix de chaque administrateur	Respecté
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	Respecté
R12 : Rémunération de l'administrateur	Respecté
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Respecté ⁽¹⁾
R14 : Relations avec les « actionnaires »	N/A ⁽²⁾
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Respecté
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R17 : Préparation de la succession des « dirigeants »	Respecté
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté ⁽³⁾
R19: Indemnités de départ	N/A

R20 : Régimes de retraite supplémentaires	Non encore appliquée
R21 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R22 : Revue des points de vigilance	Respecté

- (1) A ce jour, aucun process d'évaluation externe formelle n'a été diligenté. Les administrateurs s'expriment annuellement sur le fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que sur la préparation de ses travaux. Le présent rapport rend compte du bon déroulement de cette procédure (1.5).
- (2) L'actionnaire significatif de la Société est la société ARTEME, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société.
- (3) Monsieur Edouard de CHALAIN cumule à ce jour les fonctions d'Administrateur et de Directeur Administratif et Financier (poste salarié). Les conditions encadrant et justifiant ce cumul ont été appréciées par le Conseil d'administration de la Société.

À la connaissance de la Société:

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

a) Typologie des conventions courantes conclues à des conditions normales au sein du Groupe

Le Groupe considère que constituent des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales :

(a) les conventions à faible enjeu financier, à condition que la convention ne revête pas un enjeu significatif pour les cocontractants ;

(b) les conventions entre sociétés du Groupe se rapportant notamment aux opérations suivantes, à

condition que ces conventions (i) soient conclues dans un intérêt économique, social ou financier commun apprécié au regard d'une politique élaborée pour l'ensemble du Groupe, (ii) ne soient pas démunies de contrepartie ou ne rompent pas l'équilibre entre les engagements respectifs des sociétés concernées et (iii) n'excèdent pas les possibilités financières de la société qui en supporte la charge :

- les conventions liées à l'activité du Groupe dans le domaine de la promotion immobilière, portant par exemple sur la réalisation d'immeubles (contrats de promotion immobilière, vente en l'état futur d'achèvement), la gestion technique et la commercialisation et toutes autres conventions accessoires habituelles pour ce type d'opérations ;
- les conventions d'intégration fiscale pour lesquelles il est prévu une indemnisation de la part de la société mère en cas de sortie du périmètre d'intégration fiscale de la fille ;
- la cession ou prêt d'action de la Société à un mandataire social dans le cadre de l'exercice de ses fonctions ;
- les conventions de prêts et d'assistance en matière de financement et de refacturation des instruments financiers ;
- les conventions de bail ou de sous-location ;
- les opérations de gestion de trésorerie et/ou de prêts/comptes-courants/emprunts ;
- les conventions de prestations de services (notamment en matière de ressources humaines, assurance, licence de marque, informatique, management, communication, finance, juridique, comptable et achats);
- les acquisitions et/ou cessions d'actifs ou valeurs mobilières non significatifs.

La liste ci-dessus, non limitative et à vocation purement illustrative, a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée au fur et à mesure des pratiques du Groupe. En tout état de cause, la qualification du caractère courant d'une convention est appréciée au cas par cas, avec le cas échéant l'appui de la Direction Juridique, en lien avec les Commissaires aux Comptes du Groupe.

b) Critères retenus par le Groupe pour définir une convention réglementée

Le Groupe considère que la procédure d'autorisation préalable des conventions réglementées s'applique dès lors qu'une convention intervient entre une société et l'une des personnes visées par la procédure de contrôle et qu'elle ne constitue pas une convention libre ou interdite, telles que définies ci-dessus.

Cette procédure ne s'applique pas aux opérations de fusion-absorption, de scission et d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions, entre deux sociétés ayant des dirigeants communs. A contrario, l'opération d'apport non soumise au régime juridique des scissions doit être soumise à la procédure des conventions réglementées chez la société apporteuse mais non chez la société bénéficiaire dont l'Assemblée générale des actionnaires est consultée.

c) Régime spécifique applicable à la rémunération des dirigeants

La fixation de la rémunération des dirigeants au titre de leur mandat social et des éléments de rémunération dus à raison de la cessation de leur mandat ne relèvent pas de la procédure prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce mais de la compétence du Conseil d'administration conformément aux articles L. 22-10-16 et L. 22-10-17 du Code de commerce ainsi que, pour ARTEA, société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, à l'approbation de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce (régime du « say on pay »).

d) Procédures d'évaluation et de contrôle des conventions

- Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Dans le cadre de cette évaluation, le Conseil d'administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels effectue une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis ci-dessus afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché et analyse plus particulièrement le caractère normal des conditions financières des conventions qu'il évalue. Les conventions ne répondant plus auxdits critères, reclassées par conséquent en conventions réglementées, sont alors soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

- Procédure de contrôle des conventions réglementées

(a) Information préalable du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, chaque administrateur s'engage à informer le Président du Conseil d'administration de tout projet de conclusion d'une convention réglementée, de façon à permettre la consultation du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

(b) Autorisation préalable donnée par le Conseil d'administration

Toute conclusion, modification, renouvellement (y compris en cas de renouvellement tacite) et résiliation de conventions réglementées doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Chaque convention réglementée est autorisée par une délibération particulière du Conseil d'administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée et le Conseil d'administration devra par ailleurs justifier l'intérêt de cette convention pour la société, au regard notamment des conditions financières qui y sont attachées.

(c) Approbation des conventions réglementées par l'Assemblée générale des actionnaires

Les conventions réglementées sont soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires suivant leur conclusion.

(d) Revue annuelle des conventions réglementées par le Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration est avisé et examine chaque année l'ensemble des conventions et engagements conclus et autorisés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation.

A ce titre, il procède au déclassement de toute convention dès lors que son caractère réglementé est devenu sans objet.

Nous vous précisons qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

7. LES COMITES SPECIALISES

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être

ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité.

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Dans un souci de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la société ARTEA avait choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Le Conseil d'administration du 4 mars 2015 avait ainsi adopté un règlement intérieur du conseil et créé un Comité d'audit.

Dans le cadre de la refonte du règlement intérieur du Conseil d'administration intervenue en conséquence de l'édition en septembre 2016 du Code de Gouvernement d'Entreprise, le Conseil d'administration en séance du 29 novembre 2016 a pris la décision d'assurer lui-même la mission de Comité d'audit.

Cette « formation » du Conseil d'administration est principalement chargée des missions suivantes et ce conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité,
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance,
- émettre une recommandation au conseil d'administration (i) sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et (ii) lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé,
- suivre la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui,

- s'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires,
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes,
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions,
- rendre également compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les membres actuels du Conseil d'administration se réunissant en « formation » de Comité d'audit sont les suivants :

- Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, administrateur indépendant,
- Monsieur François ROULET,
- Madame Michèle MENART, administrateur indépendant,
- Monsieur Yves NOBLET, administrateur indépendant,
- Monsieur Edouard de CHALAIN,
- Madame Catherine LEFEVRE, administrateur,
- Monsieur Hervé MOUNIER, administrateur indépendant,
- Madame Catherine COUSINARD, administrateur indépendant,
- Monsieur Johann ANTONACCI.

Cette « formation » ne comprend aucun dirigeant mandataire social de la Société.

Le Conseil d'administration en « formation » de Comité d'audit s'est réuni le 29 avril 2024 avant la réunion du Conseil d'administration du même jour.

Au cours de cette réunion qui s'est tenue en présence de GRANT THORNTON et YUMA AUDIT, Commissaires aux Comptes titulaires de la Société, ont notamment été évoqués :

- l'examen des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière de la Société,
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

8. ASSEMBLEES GENERALES (EXTRAITS DES ARTICLES 14, 31, 33, 34, 35 DES STATUTS)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription de

projets de résolutions à l'Ordre du jour de l'assemblée. Le comité d'entreprise dispose des mêmes droits. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R 22-10-28 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-proprétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions du Code de Commerce et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La Société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par le Code de Commerce.

9. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique:

- ✓ la structure actuelle du capital de la Société, détenue à hauteur de 92,21% du capital social et 97,61% des droits de vote par la société ARTEME, elle-même détenue à hauteur de 50,9% du capital social et 99,9% des droits de vote par Monsieur Philippe BAUDRY ;
- ✓ il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
- ✓ à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
- ✓ il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- ✓ il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- ✓ la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
- ✓ les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- ✓ en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites au sein du présent rapport au sein du tableau des délégations d'augmentation du capital figurant ci-avant;
- ✓ il existe des accords bancaires conclus par la Société et/ou ses filiales qui sont susceptibles soit d'être modifiés soit de prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
- ✓ il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration ou de salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'administration