

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

Yuma Audit

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

S.A.S. au capital de 1 000 €  
798 824 074 RCS Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite  
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

À l'assemblée générale de la société ARTEA

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARTEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants :

- Attestation portant sur le ratio financier calculé dans le cadre de l'emprunt obligataire souscrit par la société Foncière Environnementale Sainte Victoire, filiale à 100% de la société ARTEA.
- Examen limité des états comptables de la société Arterparc Hauts-De-France relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus

importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### ***Valorisation des titres de participation et des créances rattachées***

#### Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 91 323 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou d'apport, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans les règles et méthodes comptables de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction au cas par cas sur la base des valeurs d'expertise des immeubles détenus par les filiales telles que déterminées par un expert immobilier indépendant, ou sur la base des perspectives de résultats futurs pour les filiales opérant sur un autre secteur d'activité, tel que le secteur de la promotion immobilière ou par référence aux capitaux propres de la filiale.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres requiert donc l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la capitalisation des loyers actualisés des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par un expert indépendant, ou aux perspectives de résultats futurs des filiales.

Ainsi, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par l'expert dans la valorisation des immeubles de placement ainsi que les hypothèses retenues pour la valorisation des autres titres, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point clé de l'audit.

#### Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées.

Concernant les plus-values latentes sur les actifs détenus par ces participations, nous avons examiné la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle issue des rapports d'expertise. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par la direction ;
- Evaluer la compétence des évaluateurs externes y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance
- Analyser les hypothèses clés telles que les taux de rendements, les valeurs locatives estimées en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

#### 1/ Pour les filiales détenant un ou plusieurs immeubles

- Examiner les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales testées ;
- S'assurer, avec nos spécialistes en valorisation immobilière, de la cohérence des variations des valeurs d'immeubles avec les informations disponibles sur les immeubles testés et le marché immobilier.

#### 2/ Pour les filiales opérant sur d'autres secteurs d'activité :

- Obtenir les prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation des activités des entités concernées établies par leurs directions opérationnelles et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers plans stratégiques ;
- Examiner l'impact de la prise en compte d'hypothèses moins favorables dans la détermination des perspectives de résultats futurs pour s'assurer de l'absence de provision à constater même en cas d'hypothèses dégradées.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En

conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ARTEA par l'assemblée générale du 13 juin 2014 pour le cabinet Yuma Audit et l'assemblée générale du 10 septembre 2007 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Yuma Audit était dans la 7ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 14ème année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies

peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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



## Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON



Thierry BILLAC

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

**du 01/01/2020 au 31/12/2020**

## Bilan

Présenté en Euros

| ACTIF   | Exercice clos le<br>31/12/2020<br>(12 mois) |                | Exercice précédent<br>31/12/2019<br>(12 mois) |                   | Variation         |
|---|---|----------------|---|-------------------|-------------------|
|   | Brut  | Amort.prov.    | Net   | Net               |                   |
| Capital souscrit non appelé (0)                             |   |                |   |                   |                   |
| <b>Actif immobilisé</b>                                     |   |                |   |                   |                   |
| Frais d'établissement                                       |   |                |   |                   |                   |
| Recherche et développement                                  |   |                |   |                   |                   |
| Concessions, brevets, droits similaires                     | 20 454                                      | 20 454         |   |                   |                   |
| Fonds commercial  |   |                |   |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                        |   |                |   |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles       |   |                |   |                   |                   |
| Terrains  |   |                |   |                   |                   |
| Constructions   |   |                |   |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 2 668                                       | 2 668          |   |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                          | 337 003                                     | 258 105        | 78 898  | 102 854           | - 23 956          |
| Immobilisations en cours                                    |   |                |   | 4 069             | - 4 069           |
| Avances et acomptes   |   |                |   |                   |                   |
| Participations évaluées selon mise en équivalence           |   |                |   |                   |                   |
| Autres participations                                       | 55 804 002                                  |                | 55 804 002                                    | 56 104 706        | - 300 704         |
| Créances rattachées à des participations                    | 35 519 146                                  |                | 35 519 146                                    | 27 329 201        | 8 189 945         |
| Autres titres immobilisés                                   | 23 976                                      |                | 23 976  | 20 230            | 3 746             |
| Prêts   |   |                |   |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                          | 143 841                                     |                | 143 841                                       | 143 599           | 242               |
| <b>TOTAL (I)</b>  | <b>91 851 090</b>                           | <b>281 227</b> | <b>91 569 863</b>                             | <b>83 704 659</b> | <b>7 865 204</b>  |
| <b>Actif circulant</b>                                      |   |                |   |                   |                   |
| Matières premières, approvisionnements                      | 47 000                                      |                | 47 000  |                   | 47 000            |
| En-cours de production de biens                             |   |                |   |                   |                   |
| En-cours de production de services                          |   |                |   |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                            |   |                |   |                   |                   |
| Marchandises  |   |                |   |                   |                   |
| Avances et acomptes versés sur commandes                    |   |                |   | 1 313             | - 1 313           |
| Clients et comptes rattachés                                | 8 993 069                                   |                | 8 993 069                                     | 7 805 940         | 1 187 129         |
| Autres créances   |   |                |   |                   |                   |
| . Fournisseurs débiteurs                                    | 6 187                                       |                | 6 187   |                   | 6 187             |
| . Personnel   | 2 000                                       |                | 2 000   | 2 000             |                   |
| . Organismes sociaux  | 26 370                                      |                | 26 370  | 99                | 26 271            |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                            |   |                |   | 1 671 081         | -1 671 081        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                     | 594 862                                     |                | 594 862                                       | 286 117           | 308 745           |
| . Autres  | 2 158 345                                   | 19 317         | 2 139 028                                     | 3 693 911         | -1 554 883        |
| Capital souscrit et appelé, non versé                       |   |                |   |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                             | 400 000                                     |                | 400 000                                       | 515               | 399 485           |
| Disponibilités  | 633 315                                     |                | 633 315                                       | 1 351 587         | - 718 272         |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus            |   |                |   |                   |                   |
| Charges constatées d'avance                                 | 9 536                                       |                | 9 536   | 19 901            | - 10 365          |
| <b>TOTAL (II)</b>   | <b>12 870 683</b>                           | <b>19 317</b>  | <b>12 851 366</b>                             | <b>14 832 463</b> | <b>-1 981 097</b> |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)            | 498 414                                     |                | 498 414                                       | 666 237           | - 167 823         |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                |   |                |   |                   |                   |
| Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)  |   |                |   |                   |                   |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                  | <b>105 220 186</b>                          | <b>300 544</b> | <b>104 919 643</b>                            | <b>99 203 360</b> | <b>5 716 283</b>  |

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>   | Exercice clos le<br><b>31/12/2020</b><br>(12 mois) | Exercice précédent<br><b>31/12/2019</b><br>(12 mois) | <b>Variation</b> |
|---|--|--|------------------|
| <b>Capitaux Propres</b>                                   |  |  |                  |
| Capital social ou individuel (dont versé : 29 813 712)    | 29 813 712   | 29 813 712   |                  |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...                | 9 985 175  | 9 985 175  |                  |
| Ecart de réévaluation                                     |  |  |                  |
| Réserve légale  | 300 962  | 247 258  | 53 704           |
| Réserves statutaires ou contractuelles                    |  |  |                  |
| Réserves réglementées                                     |  |  |                  |
| Autres réserves   | 1 451 501  | 1 451 501  |                  |
| Report à nouveau  | 3 426 238  | 2 405 875  | 1 020 363        |
| Résultat de l'exercice                                    | 1 590 451  | 1 074 067  | 516 384          |
| Subventions d'investissement                              |  |  |                  |
| Provisions réglementées                                   |  |  |                  |
| Résultat de l'exercice précédent à affecter               |  |  |                  |
| <b>TOTAL (I)</b>  | <b>46 568 039</b>                                  | <b>44 977 588</b>                                    | <b>1 590 451</b> |
| Produits des émissions de titres participatifs            |  |  |                  |
| Avances conditionnées                                     |  |  |                  |
| <b>TOTAL (II)</b>   |  |  |                  |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                 |  |  |                  |
| Provisions pour risques                                   |  |  |                  |
| Provisions pour charges                                   |  |  |                  |
| <b>TOTAL (III)</b>  |  |  |                  |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                 |  |  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                        | 25 000 000   | 25 000 000   |                  |
| Autres Emprunts obligataires                              |  |  |                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    |  |  |                  |
| . Emprunts  | 632 055  | 872 379  | - 240 324        |
| . Découverts, concours bancaires                          | 1 817  | 1 895  | - 78             |
| Emprunts et dettes financières diverses                   |  |  |                  |
| . Divers  | 394 218  | 387 751  | 6 467            |
| . Associés  | 26 809 678   | 23 325 617   | 3 484 061        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours          |  |  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                  | 2 513 164  | 1 742 305  | 770 859          |
| Dettes fiscales et sociales                               |  |  |                  |
| . Personnel   | 42 149   | 38 611   | 3 538            |
| . Organismes sociaux                                      | 162 180  | 177 460  | - 15 280         |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                          | 1 042 788  |  | 1 042 788        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                   | 1 653 309  | 1 548 887  | 104 422          |
| . Etat, obligations cautionnées                           |  |  |                  |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                       | 31 247   | 42 866   | - 11 619         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés           | 38 999   | 1 088 000  | -1 049 001       |
| Autres dettes   | 30 000   |  | 30 000           |
| Instruments financiers à terme                            |  |  |                  |
| Produits constatés d'avance                               |  |  |                  |
| <b>TOTAL (IV)</b>   | <b>58 351 604</b>                                  | <b>54 225 772</b>                                    | <b>4 125 832</b> |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V) |  |  |                  |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                               | <b>104 919 643</b>                                 | <b>99 203 360</b>                                    | <b>5 716 283</b> |

## Compte de résultat

Présenté en Euros

|   | Exercice clos le<br>31/12/2020<br>(12 mois) |                |                  | Exercice précédent<br>31/12/2019<br>(12 mois) |                  | Variation<br>absolue | % |
|---|---|----------------|------------------|---|------------------|----------------------|---|
|   | France                                      | Exportations   | Total            | Total   |                  |                      |   |
| Ventes de marchandises                                      |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Production vendue biens                                     |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Production vendue services                                  | 7 539 549                                   | 266 715        | 7 806 264        | 6 782 539                                     | 1 023 725        | 15,09                |   |
| <b>Chiffres d'affaires Nets</b>                             | <b>7 539 549</b>                            | <b>266 715</b> | <b>7 806 264</b> | <b>6 782 539</b>                              | <b>1 023 725</b> | <b>15,09</b>         |   |
| Production stockée  |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Production immobilisée                                      |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Subventions d'exploitation                                  |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Reprises sur amort. et prov., transfert de charges          |   |                | 6 439            | 607 838                                       | - 601 399        | -98,94               |   |
| Autres produits   |   |                | 102              | 51  | 51               | 100,00               |   |
| <b>Total des produits d'exploitation (I)</b>                |   |                | <b>7 812 806</b> | <b>7 390 428</b>                              | <b>422 378</b>   | <b>5,72</b>          |   |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)         |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Variation de stock (marchandises)                           |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements   |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Variation de stock (matières premières et autres approv.)   |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Autres achats et charges externes                           |   |                | 3 766 178        | 3 135 198                                     | 630 980          | 20,13                |   |
| Impôts, taxes et versements assimilés                       |   |                | 121 710          | 128 051                                       | - 6 341          | -4,95                |   |
| Salaires et traitements                                     |   |                | 981 356          | 1 059 626                                     | - 78 270         | -7,39                |   |
| Charges sociales  |   |                | 412 666          | 408 657                                       | 4 009            | 0,98                 |   |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations            |   |                | 216 074          | 330 856                                       | - 114 782        | -34,69               |   |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Dotations aux provisions pour risques et charges            |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Autres charges  |   |                | 96 872           | 84 463  | 12 409           | 14,69                |   |
| <b>Total des charges d'exploitation (II)</b>                |   |                | <b>5 594 856</b> | <b>5 146 850</b>                              | <b>448 006</b>   | <b>8,70</b>          |   |
| <b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>                         |   |                | <b>2 217 949</b> | <b>2 243 578</b>                              | <b>- 25 629</b>  | <b>-1,14</b>         |   |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun    |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                 |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                  |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Produits financiers de participations                       |   |                | 1 554 875        | 618 594                                       | 936 281          | 151,36               |   |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances          |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Autres intérêts et produits assimilés                       |   |                | 337 044          | 174 996                                       | 162 048          | 92,60                |   |
| Reprises sur provisions et transferts de charges            |   |                | 120              |   | 120              | N/S                  |   |
| Différences positives de change                             |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement     |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| <b>Total des produits financiers (V)</b>                    |   |                | <b>1 892 039</b> | <b>793 590</b>                                | <b>1 098 449</b> | <b>138,42</b>        |   |
| Dotations financières aux amortissements et provisions      |   |                |                  | 120   | - 120            | -100                 |   |
| Intérêts et charges assimilées                              |   |                | 1 991 180        | 2 426 165                                     | - 434 985        | -17,93               |   |
| Différences négatives de change                             |   |                |                  |   |                  |                      |   |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement |   |                | 1 017            | 15 844  | - 14 827         | -93,58               |   |
| <b>Total des charges financières (VI)</b>                   |   |                | <b>1 992 197</b> | <b>2 442 129</b>                              | <b>- 449 932</b> | <b>-18,42</b>        |   |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                            |   |                | <b>-100 158</b>  | <b>-1 648 539</b>                             | <b>1 548 381</b> | <b>93,92</b>         |   |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>      |   |                | <b>2 117 791</b> | <b>595 039</b>                                | <b>1 522 752</b> | <b>255,91</b>        |   |

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

|  | Exercice clos le<br>31/12/2020<br>(12 mois) | Exercice précédent<br>31/12/2019<br>(12 mois) | Variation<br>absolue | %             |
|--|---|---|----------------------|---------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           | -25 000                                     | 35 333  | - 60 333             | 170,76        |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           | 693   |   | 693                  | N/S           |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |   |   |                      |               |
| <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>              | <b>-24 307</b>                              | <b>35 333</b>                                 | <b>- 59 640</b>      | <b>168,79</b> |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          | 42  | 8 890   | - 8 848              | -99,53        |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          | 515   |   | 515                  | N/S           |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions |   |   |                      |               |
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>            | <b>557</b>                                  | <b>8 890</b>                                  | <b>- 8 333</b>       | <b>-93,73</b> |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                    | <b>-24 863</b>                              | <b>26 443</b>                                 | <b>- 51 306</b>      | <b>194,02</b> |
| Participation des salariés (IX)                            |   |   |                      |               |
| Impôts sur les bénéfices (X)                               | 502 477                                     | -452 585                                      | 955 062              | 211,02        |
| <b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>                    | <b>9 680 538</b>                            | <b>8 219 351</b>                              | <b>1 461 187</b>     | <b>17,78</b>  |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>               | <b>8 090 087</b>                            | <b>7 145 284</b>                              | <b>944 803</b>       | <b>13,22</b>  |
| <b>RESULTAT NET</b>  | <b>1 590 451</b>                            | <b>1 074 067</b>                              | <b>516 384</b>       | <b>48,08</b>  |
| Dont Crédit-bail mobilier                                  | 14 048                                      | 3 921   | 10 127               | 258,28        |
| Dont Crédit-bail immobilier                                |   |   |                      |               |

## Annexes aux comptes annuels

### PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2020 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2019 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 104 919 642,86 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 590 451,12 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 28 avril 2021.

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes découlant de l'application du règlement ANC 2016-07 :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissement de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

- " Logiciels : 1 an
- " Matériel et outillage : 4 à 5 ans
- " Matériel de transport : 5 ans
- " Agencements : 3 à 5 ans
- " Matériel de bureau et mobilier : 1 à 10 ans

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les immobilisations financières sont constituées :

- des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
- de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.

La valeur d'utilité de ces actifs est évaluée au cas par cas notamment par référence à la valeur d'expertise des immeubles détenus ou commercialisés par les filiales ainsi que les perspectives de résultats futurs, ou par référence aux capitaux propres de la filiale. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constatée.

- Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur recouvrable estimée à la clôture est inférieure à la valeur nominale.

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.
- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques existant à la date de clôture des comptes.
- Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables à taux variable assortis d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.
- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion et de refacturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

## **AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

### **INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES**

#### Comptes consolidés du Groupe :

La société ARTEA fait partie d'un groupe consolidé dont elle est la société mère.

#### Intégration fiscale :

La société ARTEA a opté pour le régime de l'intégration fiscale avec effet au 1er janvier 2014.

Au 31 décembre 2020, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et de dix de ses filiales.

La charge d'intégration fiscale comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2020 s'élève à 5 932 euros.

### **FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

Les conséquences de la crise sanitaire dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et ont été différentes selon l'activité des filiales d'ARTEA.

- Les activités de services type co-working et hôtellerie ont été à l'arrêt pour leurs prestations ponctuelles : location de salle de réunion, de chambre, événementiel... L'activité a commencé à reprendre progressivement dès le mois de juin avant de se ralentir à nouveau avec le second confinement du mois de novembre,
- La foncière a été impactée marginalement par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficulté. A ce jour, le taux d'impayé reste marginal et des accords ont été mis en place avec un petit nombre de locataires afin de leur permettre de mensualiser temporairement leurs loyers,
- L'énergie n'est pas impactée et a connu une croissance du chiffre d'affaires,
- Les opérations de promotion ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers ce qui va représenter un report de chiffre d'affaires sans pour autant impacter la marge. La situation sanitaire constitue une cause légitime de retard de chantier.



## ***EVENEMENT POSTERIEUR A LA CLOTURE***

### **Création de l'Immobilier Durable avec la Banque des Territoires**

La Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) et le groupe ARTEA ont signé le 14 janvier 2021 un protocole d'accord en vue de créer un nouvel acteur dans l'immobilier durable, renforçant ainsi leur partenariat historique dans ce secteur en pleine évolution. Dotée d'un patrimoine initial d'immobilier tertiaire d'une valeur de 100 M€, la foncière L'Immobilier Durable, dont le capital se répartit à 60 % pour ARTEA et 40 % pour la Banque des Territoires, devrait investir plus de 250 M€ dans les deux ans à venir.

Cette foncière prévoit de réaliser des investissements immobiliers tertiaires à haute performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), sur l'ensemble du territoire national. La recherche permanente d'une qualification environnementale sur l'ensemble des réalisations (label et certification), la présence de centrales solaires permettant depuis 2016 l'autoconsommation (autorisation réglementaire) et le développement de services aux usagers contribueront à la qualité de ce patrimoine.

Des actifs représentant environ 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans différentes métropoles régionales ont d'ores et déjà été identifiés pour être développés au cours des deux prochaines années. Cette nouvelle foncière pourrait ainsi rapidement être amenée à détenir un patrimoine supérieur à 350 M€.

### **Reconversion de « l'ex-couvent de Sant'Orsola », lieu emblématique et classé de la ville de Florence (Italie)**

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<sup>ème</sup> siècle construit autour de 3 grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup>. 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.

Aussi, ce projet vise à contribuer à la dynamique du quartier de San Lorenzo et de la ville tout entière, en créant un nouveau pôle de rencontres et d'activités cher au cœur des florentins. Dans sa nouvelle configuration, ce lieu sera pensé comme un nouveau cœur de la ville, ouvert à tous : florentins, visiteurs, femmes et hommes d'affaire, et toute personne aimant la culture et les arts, désireuse de vivre une expérience unique.

Grâce à ce nouveau projet, et dans la continuité de la réhabilitation en cours du bâtiment de Post à Luxembourg et de l'Usine Elévatoire à Lille, ARTEA confirme son savoir-faire et son expertise dans la maîtrise de projets complexes et ambitieux visant la revalorisation de bâtiments historiques en cœur de ville.

### **Succès d'une émission Euro PP d'un montant de 15,6 M€**

Cette émission obligataire a été réalisée dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels européens. Les obligations sont émises avec un taux d'intérêt annuel de 5%, et seront remboursées au pair le 16 mars 2026. Elles sont cotées sur Euronext Access sous le code ISIN FR0014002D70.

Le produit de l'émission va permettre à ARTEA de poursuivre le développement de son patrimoine immobilier éco-performant et d'optimiser la structure de financement Corporate du Groupe.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 91 851 090 E

| Actif immobilisé              | A l'ouverture     | Augmentation      | Diminution        | A la clôture      |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Immobilisations incorporelles | 20 454            |                   |                   | 20 454            |
| Immobilisations corporelles   | 319 446           | 24 294            | 4 069             | 339 671           |
| Immobilisations financières   | 83 597 855        | 42 310 379        | 34 417 269        | 91 490 965        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>83 937 755</b> | <b>42 334 673</b> | <b>34 421 338</b> | <b>91 851 090</b> |

Amortissements et provisions d'actif = 281 227 E

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 20 454         |               |            | 20 454         |
| Immobilisations corporelles        | 212 522        | 48 251        |            | 260 773        |
| Titres mis en équivalence          |                |               |            |                |
| Autres Immobilisations financières | 120            |               | 120        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>233 096</b> | <b>48 251</b> | <b>120</b> | <b>281 227</b> |

#### Etat des créances = 47 453 355 E

| Etat des créances                  | Montant brut      | A un an           | A plus d'un an    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Actif immobilisé                   | 35 662 987        |                   | 35 662 987        |
| Actif circulant & charges d'avance | 11 790 368        | 11 790 368        |                   |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>47 453 355</b> | <b>11 790 368</b> | <b>35 662 987</b> |

#### Provisions pour dépréciation = 19 317 E

| Nature des provisions | A l'ouverture | Augmentation | utilisées | non utilisées | A la clôture  |
|-----------------------|---------------|--------------|-----------|---------------|---------------|
| Stocks et en-cours    |               |              |           |               |               |
| Comptes de tiers      | 19 317        |              |           |               | 19 317        |
| Comptes financiers    |               |              |           |               |               |
| <b>TOTAL</b>          | <b>19 317</b> |              |           |               | <b>19 317</b> |

#### Produits à recevoir par postes du bilan = 8 544 962 E

| Produits à recevoir          | Montant          |
|------------------------------|------------------|
| Immobilisations financières  |                  |
| Clients et comptes rattachés | 8 541 910        |
| Autres créances              | 3 052            |
| Disponibilités               |                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>8 544 962</b> |

#### Charges constatées d'avance = 9 536 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**Charges à répartir = 498 414 E**

| <b>Charges à répartir</b>      | <b>Valeur nette</b> | <b>Taux</b> |
|--------------------------------|---------------------|-------------|
| Charges différées              |                     | %           |
| Frais d'acquisition des immob. |                     | %           |
| Frais d'émission des emprunts  | 498 414             | 20 %        |
| Charges à étaler               |                     | %           |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>498 414</b>      |             |

Les charges à répartir concernent les frais d'émission d'emprunts obligataires et se décomposent de la manière suivante :

- Emprunt ARTEA émis le 21/12/2018 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 248 600 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2018, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

L'amortissement 2020 s'élève à 49 720 €.

- Emprunt ARTEA émis le 21/02/2019 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 590 519 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2019, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

L'amortissement 2020 s'élève à 118 104 €.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN PASSIF

#### Capital social = 29 813 712 E

| Mouvements des titres           | Nombre           | Val. nominale | Capital social    |
|---------------------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Titres en début d'exercice      | 4 968 952        | 6,00          | 29 813 712        |
| Titres émis                     |                  |               |                   |
| Titres remboursés ou annulés    |                  |               |                   |
| <b>Titres en fin d'exercice</b> | <b>4 968 952</b> | <b>6,00</b>   | <b>29 813 712</b> |

#### Capitaux propres = 46 568 039 €

|  |                   |
|--|-------------------|
| Capitaux propres à l'ouverture                 | 44 977 588        |
| Augmentation de capital                        | 0                 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...     | 0                 |
| Résultat 2020                                  | 1 590 451         |
| <b>Capitaux propres à la fin de l'exercice</b> | <b>46 568 039</b> |

#### Etat des dettes = 58 351 604 E

| Etat des dettes             | Montant total     | De 0 à 1 an       | De 1 à 5 ans      | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Emprunt obligataire         | 25 000 000        | 0                 | 25 000 000        |               |
| Etablissements de crédit    | 633 872           | 498 872           | 135 000           |               |
| Dettes financières diverses | 27 203 896        | 27 203 896        |                   |               |
| Fournisseurs                | 2 513 164         | 2 513 164         |                   |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 2 931 672         | 2 931 672         |                   |               |
| Dettes sur immobilisations  | 38 999            | 38 999            |                   |               |
| Autres dettes               | 30 000            | 30 000            |                   |               |
| Produits constatés d'avance |                   |                   |                   |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>58 351 604</b> | <b>33 216 604</b> | <b>25 135 000</b> |               |

La société ARTEA a procédé :

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 21 décembre 2018, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 6 810 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €)
- Taux d'intérêt : 5,25% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement final le 21 décembre 2023.

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2020.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 21 février 2019, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 18 190 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €)
- Taux d'intérêt : 5,25% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement final le 21 décembre 2023.

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2020.

Les échéances d'emprunts ayant fait l'objet d'un report suite à la crise du Covid-19 s'élèvent à 245 000 € et se répartissent de la manière suivante :

| Etat des dettes          | Montant total  | De 0 à 1 an    | De 1 à 5 ans  | Plus de 5 ans |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Etablissements de crédit | 245 000        | 200 000        | 45 000        |               |
| <b>TOTAL</b>             | <b>245 000</b> | <b>200 000</b> | <b>45 000</b> |               |

Les dettes financières diverses sont constituées des avances en comptes courants accordées par les autres sociétés du groupe.

**Charges à payer par postes du bilan = 435 217 E**

| <b>Charges à payer</b>         |  | <b>Montant</b> |
|--------------------------------|--|----------------|
| Emp. & dettes établ. de crédit |  | 8 855          |
| Emp.& dettes financières div.  |  | 39 555         |
| Fournisseurs                   |  | 298 916        |
| Dettes fiscales & sociales     |  | 87 892         |
| Autres dettes                  |  |                |
| <b>TOTAL</b>                   |  | <b>435 217</b> |

**Annexes aux comptes annuels (suite)****NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT*****Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 502 477 E***

| <b>Niveau de résultat</b>    | <b>Avant impôt</b> | <b>Impôt</b>   | <b>Après impôt</b> |
|------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Résultat d'exploitation      | 2 217 949          | 625 963        | 1 591 986          |
| Résultat financier           | -100 158           | -122 468       | 22 310             |
| Résultat exceptionnel        | -24 863            | -6 950         | -17 913            |
| Charge d'intégration fiscale |                    | 5 932          | - 5 932            |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>2 092 928</b>   | <b>502 477</b> | <b>1 590 451</b>   |

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

#### Honoraires des Commissaires Aux Comptes

|  | <b>Montant</b> |
|--|----------------|
| - Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes | 117 567        |
| - <b>TOTAL</b>   | <b>117 567</b> |

#### Effectif moyen

| <b>Catégories de salariés</b>    | <b>Salariés</b> |
|----------------------------------|-----------------|
| Cadres                           | 8               |
| Agents de maîtrise & techniciens |                 |
| Employés                         | 2               |
| Ouvriers                         |                 |
| Apprentis sous contrat           |                 |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>10</b>       |

#### Indemnités de fin de carrière

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

Au 31 décembre 2020, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 119 680 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 1,35%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

#### Engagements donnés = 76 433 021 E

| <b>Nature des engagements donnés</b> | <b>Montant</b>    |
|--------------------------------------|-------------------|
| Effets escomptés non échus           |                   |
| Avals & cautions                     |                   |
| Crédit-bail mobilier                 |                   |
| Crédit-bail immobilier               |                   |
| Autres engagements                   | 76 433 021        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>76 433 021</b> |

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

Cautionnement solidaire d'ARTEA au profit d'ARTESOL AIX 1 d'un montant de 1 070 000 euros en principal du prêt sur 15 ans consenti le 10/06/09 par la BNP PARIBAS.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 3 200 000 euros par la filiale SCI ARTEA AIX 3. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 473 919 euros.

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale SAS FESV pour :

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,
- 1 121 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 121 000 euros,
- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros.
- 462 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 462 000 euros.

Crédit-bail immobilier souscrit auprès de la BANQUE POSTALE d'un montant de 5 127 000 euros par la SNC ARTEA AIX 11. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 1 016 240 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 10 000 000 euros par la filiale ARTEA AIX 11. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 10 000 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 11 000 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 11 000 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 3 000 000 euros par la filiale SARL FEHF. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 3 000 000 euros.

Emprunts souscrits auprès de la banque TRIODOS par la filiale ARTESOL HYDRO V pour :

- 1 407 651 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 407 651 euros,
- 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 450 000 euros,
- 1 807 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 807 000 euros,
- 246 727 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 246 727 euros,
- 929 655 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 929 655 euros,

Emprunt souscrit auprès de la banque BANQUE POPULAIRE par la filiale ARTEA ENVIRONNEMENT pour :

- 1 945 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 945 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale LE VESINET PARC pour :

- 1 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 870 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT MUTUEL par la filiale L'ESCALET pour :

- 2 420 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 420 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale AIX ARBOIS 2014 pour :

- 4 530 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 4 530 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale FEHF pour :

- 6 700 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 6 700 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque CREDIT AGRICOLE par la filiale ARTEPARC CAMPUS SOPHIA pour :

- 2 000 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 000 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE par la filiale ARTEA DURANNE 2015 pour :

- 3 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 3 450 000 euros

Emprunts souscrits auprès de la banque CREDIT AGRICOLE par la filiale ARTEA DURANNE 2015 pour :

- 5 200 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 5 200 000 euros
- 3 000 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 3 000 000 euros
- 3 914 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 3 914 000 euros

Emprunt souscrit auprès de la banque BNP PARIBAS par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 540 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 540 000 euros

Baux souscrits auprès de la société ARTEPARC HAUTS DE FRANCE par la filiale ARTEA SERVICES pour :

- 433 267 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 433 267 euros
- 389 228 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 389 228 euros

GAPD consentis par le CREDIT AGRICOLE au titre de la garantie de rendement apportée par la société DREAMVIEW suite à la cession de l'immeuble situé à Nanterre.

- 5 447 334 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 5 447 334 euros



## Annexes aux comptes annuels (suite)

### DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

**Produits à recevoir = 8 544 962 E**

| Produits à recevoir sur cits et comptes rattachés | Montant          |
|---|------------------|
| Clients factures a etablir( 418100 )              | 8 541 910        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>8 541 910</b> |

| Produits à recevoir sur autres créances | Montant      |
|---|--------------|
| Etat produits a recevoir( 448700 )      | 3 052        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>3 052</b> |

**Charges constatées d'avance = 9 536 E**

| Charges constatées d'avance | Montant      |
|-----------------------------|--------------|
| Cca( 486000 )               | 9 536        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>9 536</b> |

**Charges à payer = 435 217 E**

| Emprunts & dettes auprès des étab. De crédit | Montant      |
|--|--------------|
| Interets courus/emprunt( 168840 )            | 7 055        |
| Interets courus à payer( 518100 )            | 1 800        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>8 855</b> |

| Emprunts & dettes financières diverses         | Montant       |
|--|---------------|
| Interets courus s/obligations oceane( 168870 ) | 39 555        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>39 555</b> |

| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | Montant        |
|--|----------------|
| Fourn. factures non parvenues( 408100 )  | 298 916        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>298 916</b> |

| Dettes fiscales et sociales           | Montant       |
|---------------------------------------|---------------|
| Pers congés payés( 428200 )           | 42 149        |
| Org. soc. congés à payer( 438200 )    | 18 566        |
| Opcas formation continue ( 438300 )   | 5 657         |
| Opcas taxe apprentissage ( 438500 )   | 5 819         |
| Etat autres charges à payer( 448600 ) | 15 701        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>87 892</b> |

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

## Tableau

| 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 |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>      |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| <i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>                                     |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| SCI ARTEA AIX 5   | 1 000          | 1 672 313                    | 100                               | 1 000                           | 1 000                           |  |                                     | 257 914                            | 114 010                           |   |
| SCI CAMPUS ARTEPARC   | 1 000          |                              | 100                               | 11 513                          | 11 513                          | 1 834 668                              |                                     | 1 218 845                          | 31 490                            |   |
| SARL AIX ARBOIS 2014  | 1 000          | 289 007                      | 100                               | 1 000                           | 1 000                           | 809 423                                |                                     | 423 596                            | 57 655                            |   |
| SAS FESV  | 4 639          | 13 204 932                   | 100                               | 7 989 738                       | 7 989 738                       |  |                                     | 1 420 780                          | 13 887                            |   |
| SNC ARTECOM   | 1 000          | 4 992                        | 99,90                             | 7 592                           | 7 592                           | 173 690                                |                                     | 375 219                            | -304 118                          |   |
| SAS ARTEPARC MEYREUIL   | 5 507 019      | 1 520 074                    | 65                                | 3 579 563                       | 3 579 563                       |  |                                     | 2 785 505                          | 424 473                           |   |
| SCI BACHASSON   | 1 000          |                              | 100                               | 1 000                           | 1 000                           | 1 272 173                              |                                     | 758 224                            | 625 422                           |   |
| SAS ARTEPARC LESQUIN  | 1 200 000      | 2 674 429                    | 100                               | 1 200 000                       | 1 200 000                       |  |                                     | 9 123 608                          | 831 348                           |   |
| SARL ARTEA SERVICES   | 400 000        | -1 299 387                   | 100                               | 400 000                         | 400 000                         | 2 364 412                              |                                     | 472 418                            | -696 736                          |   |
| SAS ARTEPROM  | 243 750        | 4 233 138                    | 100                               | 24 002 386                      | 24 002 386                      |  |                                     | 24 880 167                         | 1 336 348                         |   |
| SARL SUDIO ARTEA  | 7 500          | 2 562 146                    | 100                               | 6 935 403                       | 6 935 403                       |  |                                     | 1 321 867                          | 499 351                           |   |
| SCI ARTEA DURANNE   | 1 000          |                              | 100                               | 1 000                           | 1 000                           | 8 759 293                              |                                     | 425 934                            | -50 724                           |   |
| SARL ARTEA ENVIRONNEMENT  | 3 762 419      | -569 938                     | 98                                | 3 688 920                       | 3 688 920                       | 6 180 460                              |                                     | 84 184                             | -86 467                           |   |
| SAS ARTEPARC HAUTS DE France  | 8 585 677      | 528 327                      | 60                                | 5 151 406                       | 5 151 406                       | 2 782 102                              |                                     | 1 686 387                          | 299 715                           |   |
| SARL ARTEPARC FUVEAU  | 1 000          | -8 667                       | 100                               | 1 000                           | 1 000                           | 851 136                                |                                     | 7 954 066                          | -396 104                          |   |
| SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA  | 1 000          |                              | 99,90                             | 999                             | 999                             | 507 201                                |                                     | 7 376 429                          | 508 581                           |   |
| SARL ARTEPARC MEYLAN  | 1 000          | -8 422                       | 100                               | 1 000                           | 1 000                           | 2 020 235                              |                                     | -                                  | -86 088                           |   |
| SAS ARTEPARC SOPHIA   | 3 503 635      | 40 095                       | 60                                | 2 102 182                       | 2 102 182                       | 2 133 815                              |                                     | 609 113                            | 90 839                            |   |
| L'ESCALET   | 1 000          | -65 143                      | 100                               | 675 500                         | 675 500                         | 1 099 676                              |                                     | 309 462                            | -71 736                           |   |
| ARTEA Luxembourg  | 50 000         |                              | 100                               | 50 000                          | 50 000                          | 1 367 372                              |                                     | 187 000                            | 13 484                            |   |
| GREENVIEW   | 1 000          |                              | 100                               | 1 000                           | 1 000                           |  |                                     |                                    |                                   |   |
| ARTEA GRAND EST   | 1 000          |                              | 99,90                             | 999                             | 999                             |  |                                     |                                    |                                   |   |
| <i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>                                   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| HORIZON CANNES  | 1 000          | -15 961                      | 50                                | 500                             | 500                             | 1 284 202                              |                                     | 0                                  | -15 514                           |   |
|   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
|   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| <b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b> |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| <i>- Filiales non reprises en A:</i>  |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| a) Françaises   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| b) Etrangères   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| <i>Participations non reprises en A:</i>  |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| a) Françaises   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |
| b) Etrangères   |                |                              |                                   |                                 |                                 |  |                                     |                                    |                                   |   |

***Observations complémentaires***

Les principales opérations relatives aux titres de participation réalisées au cours de l'exercice 2020 sont :

- ARTEPARC SOPHIA : augmentation de capital de 73 297 € en date du 19/06/2020
- L'ESCALET acquisition de 50% des parts sociales en date du 23/12/2020
- ARTEA GRAND EST : constitution et souscription à 99,90% du capital en date du 19/05/2020