

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

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

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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

A l'assemblée générale de la société ARTEA

### Opinion

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

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au 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 consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, 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 consolidés sont les suivants :

- Attestation portant sur le ratio financier calculé dans le cadre d'un emprunt obligataire souscrit par une filiale de la société ARTEA.
- Examen limité des états comptables de la société Arteparc Hauts-De-France relatifs à la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés « Principes et méthodes appliquées » qui expose les conséquences de la correction d'erreur apportée à la présentation des comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sur l'état de la situation financière, la variation des capitaux propres et la note 23 sur les autres passifs courants.

### **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 consolidés 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 consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

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

#### ***Risque identifié***

Le portefeuille d'actifs immobiliers du groupe est constitué d'immeubles de placement, qui figurent au bilan consolidé pour un montant total de 136 millions d'euros, soit 37% de l'actif, et qui sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

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

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

Le paragraphe 7 « Immeubles de placement » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » et la note 13 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement et la norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur.

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

Nous avons apprécié l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société pour la valorisation des immeubles de placement.

Nous avons par ailleurs analysé par sondages la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en vérifiant :

- la cohérence des loyers annuels pris en compte dans les évaluations avec les baux et contrats de bail obtenu par notre audit ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires, le cas échéant.

Par ailleurs, une revue approfondie d'une sélection d'évaluations immobilières a été effectuée en impliquant nos spécialistes immobiliers pour s'assurer de la cohérence de la méthode de valorisation appliquée ainsi que des hypothèses utilisées au regard des pratiques sectorielles et des données observables.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2020 avec celles estimées à la clôture précédente et nous avons apprécié la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local, notamment par une revue détaillée, par nos spécialistes immobiliers, sur un échantillon de biens.

Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes dans les comptes consolidés.

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

#### ***Risque identifié***

Comme indiqué dans le paragraphe 11 « Chiffre d'affaires » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

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

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

#### Réponse au risque identifié

Pour répondre au risque lié à la comptabilisation des contrats à l'avancement, nous avons :

- Testé les contrôles du groupe relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de coûts et à leur mise à jour continue sur toute la durée de vie du projet ;
- Pour une sélection de contrats, nous avons rapproché les coûts avec les suivis de chantier et le chiffre d'affaires comptabilisé avec le contrat de VEFA, corroboré le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en examinant notamment les suivis budgétaires établis par les responsables de projet, et enfin testé par sondage la réalité des coûts engagés sur les projets par remontée aux factures justificatives pour les dépenses sélectionnées.

#### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

##### **Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

##### **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 consolidés**

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

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

Il incombe au 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

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



## Rapport au comité d'audit

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.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



Laurent HALFON

Deloitte & Associés



Thierry BILLAC

---

**COMPTES CONSOLIDES ANNUELS**

**GROUPE ARTEA**

**31 décembre 2020**

---

## Sommaire

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>6</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>7</b>
Note 1. Informations générales .....	7
Note 2. Variation de périmètre de la période .....	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées .....	8
Note 4. Information sectorielle .....	17
Note 5. Chiffre d'affaires .....	21
Note 6. Autres achats et charges externes .....	21
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	21
Note 8. Autres produits et charges opérationnels .....	22
Note 9. Coût de l'endettement financier net .....	22
Note 10. Autres produits et charges financiers .....	22
Note 11. Impôts sur les résultats .....	23
Note 12. Ecart d'acquisition .....	24
Note 13. Immeubles de placement .....	24
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles .....	26
Note 15. Autres actifs financiers.....	26
Note 16. Stocks .....	27
Note 17. Clients .....	27
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement .....	28
Note 19. Autres actifs courants .....	28
Note 20. Capital social .....	28
Note 21. Dettes financières .....	29
Note 22. Provisions.....	31
Note 23. Autres passifs courants .....	31
Note 24. Engagements hors bilan.....	32
Note 25. Loyers futurs minimaux .....	35
Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes.....	35
Note 27. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel .....	35
Note 28. Informations relatives aux parties liées .....	35
Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2020 .....	36

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>33 554</b>	<b>25 363</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(10 490)	(6 115)
Autres achats et charges externes	(11 053)	(8 072)
Charges de personnel	(3 841)	(3 810)
Impôts, taxes et versements assimilés	(517)	(343)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(2 855)	(2 205)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	12 400	17 339
Autres produits et charges opérationnels courants	(205)	137
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>16 994</b>	<b>22 293</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(4 364)</b>	<b>(4 680)</b>
Autres produits et charges financiers	4	139
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>12 633</b>	<b>17 753</b>
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	630	13
Impôts sur les résultats	(3 376)	(4 348)
<b>Résultat net de la période</b>	<b>9 887</b>	<b>13 418</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>10 196</b>	<b>10 762</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(309)</b>	<b>2 656</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	2,05	2,17
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	1,54	1,81

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>9 887</b>	<b>13 418</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global consolidé</b>		<b>9 887</b>	<b>13 418</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(309)</b>	<b>2 656</b>
<b>Résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>10 196</b>	<b>10 762</b>
<b>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
+ Résultat net consolidé		9 887	13 418
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		2 855	2 205
- Variation de juste valeur des immeubles de placement		(12 400)	(17 339)
- Charges nettes d'impôts différés		1 487	3 686
<b>Total Cash Flow net courant consolidé</b>		<b>1 829</b>	<b>1 971</b>
<b>Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 886</b>	<b>1 580</b>
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle		(57)	390

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
		(*)	(*)
Ecart d'acquisition	20 869	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles	134	174	220
Immeubles de placement à juste valeur	107 638	159 040	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	28 590	14 633	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 620	11 238	11 947
Autres immeubles	11 991	17 056	-
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16 082	16 655	17 896
Autres immobilisations corporelles	1 922	2 087	1 282
Participations dans les entreprises associées	647	-	-
Autres actifs financiers	2 703	3 747	2 739
Impôts différés actifs	1 931	561	333
<b>Total actifs non courants</b>	<b>200 127</b>	<b>243 673</b>	<b>189 960</b>
Stocks	17 847	12 660	17 248
Clients	23 126	7 166	16 697
Créances d'impôt sur les sociétés	-	1 678	153
Autres actifs courants	17 797	23 475	14 287
Trésorerie et équivalent de trésorerie	12 988	17 107	17 425
<i>Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>94 720</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Total actifs courants</b>	<b>166 478</b>	<b>62 086</b>	<b>65 811</b>
<b>Total actifs</b>	<b>366 605</b>	<b>305 759</b>	<b>255 771</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	29 814	29 814	29 726
Primes d'émission	9 985	9 985	9 868
Réserves	42 621	32 905	22 362
Résultat de la période	10 196	10 762	10 064
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>92 616</b>	<b>83 466</b>	<b>72 020</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	681	618	634
<b>Capitaux propres</b>	<b>93 297</b>	<b>84 086</b>	<b>72 655</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	109 606	133 943	111 932
Provisions part non courante	149	158	89
Impôts différés passifs	13 385	15 284	11 372
<b>Total passifs non courants</b>	<b>123 139</b>	<b>149 386</b>	<b>123 392</b>
Dettes financières part courante	16 396	20 015	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés	1 259	-	335
Fournisseurs	30 210	19 473	13 317
Autres passifs courants	42 441	32 801	34 075
<i>Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>59 863</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>150 170</b>	<b>72 289</b>	<b>59 726</b>
<b>Total passifs</b>	<b>273 309</b>	<b>221 674</b>	<b>183 118</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>366 605</b>	<b>305 759</b>	<b>255 771</b>

(\*) En vertu des accords conclus par le passé, la Caisse des Dépôts ayant une option de vente sur les titres des trois partenariats existants avec ARTEA, il a été constaté un PUT sur minoritaires de 8 836 K€ en correction de l'état de la situation financière au 01 janvier 2019 dans la rubrique Autres passifs courants. Dont 7 562 K€ sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 1 274 K€ sur la part groupe. La valorisation de ce put sur minoritaires est de 14 192 K€ au 31 décembre 2019, dont 13 395 K€ sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 797 K€ sur la part groupe.

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Résultat net total consolidé</b>	<b>9 257</b>	<b>13 405</b>
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	2 889	2 076
Impôts sur le résultat	1 889	662
Charges nettes d'impôts différés	1 487	3 686
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	4 359	4 680
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations	350	(126)
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	-	(1)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	(9 923)	(15 735)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>10 308</b>	<b>8 648</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	5 083	6 216
Impôts payés	1 021	(2 462)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>	<b>16 412</b>	<b>12 401</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(6)	(1)
Décassements concernant les immeubles de placement	(18 339)	(21 526)
Décassements concernant les autres immeubles	(15 913)	(16 431)
Acquisition d'immobilisations corporelles	(849)	(607)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)	50	(50)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	6	915
Réduction des actifs financiers	1 529	636
Variation des actifs financiers	(2 426)	(1 588)
Impact des entités acquises sur la période	(3 092)	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>	<b>(39 040)</b>	<b>(38 653)</b>
Augmentations de capital souscrites par les minoritaires	-	3 213
Cession (acq.) nette d'actions propres	(4)	(53)
Emissions d'emprunts obligataires (note A)	-	18 190
Emissions d'emprunts (note A)	59 618	26 480
Remboursements d'emprunts (note A)	(35 488)	(24 326)
Variation nette des dépôts et cautionnement reçus	-	487
Intérêts versés	(4 312)	(4 677)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>	<b>19 813</b>	<b>19 314</b>
<i>Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés</i>	<i>(2 160)</i>	<i>-</i>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>	<b>(4 975)</b>	<b>(6 937)</b>
Concours bancaires	(7 469)	850
Trésorerie actif	17 108	17 425
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>	<b>9 639</b>	<b>16 575</b>
Concours bancaires	(8 324)	(7 469)
Trésorerie actif	12 988	17 108
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>	<b>4 663</b>	<b>9 639</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>	<b>(4 975)</b>	<b>(6 937)</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Situation nette au 31 décembre 2018</b>	<b>29 725</b>	<b>9 868</b>	<b>23 636</b>	<b>10 064</b>	<b>73 294</b>	<b>8 195</b>	<b>81 489</b>
Comptabilisation du put de minoritaire au 01/01/2019 (*)			(1 274)		(1 274)	(7 562)	(8 836)
<b>Situation nette au 1 janvier 2019</b>	<b>29 725</b>	<b>9 868</b>	<b>22 362</b>	<b>10 064</b>	<b>72 020</b>	<b>633</b>	<b>72 654</b>
Affectation du résultat			10 064	(10 064)			
Augmentation de capital	88	117			205	3 214	3 419
Résultat de l'exercice				10 762	10 762	2 656	13 418
Variations de périmètre						(53)	(53)
Variations de juste valeur du PUT			478		478	(5 832)	(5 354)
<b>Situation nette au 31 décembre 2019</b>	<b>29 814</b>	<b>9 985</b>	<b>32 904</b>	<b>10 762</b>	<b>83 465</b>	<b>618</b>	<b>84 084</b>
Affectation du résultat			10 762	(10 762)			
Augmentation de capital						49	49
Résultat de l'exercice				10 196	10 196	(309)	9 887
Variations de périmètre (1)			(699)		(699)	20	(679)
Variations de juste valeur du PUT			(348)		(348)	302	(46)
<b>Situation nette au 31 décembre 2020</b>	<b>29 814</b>	<b>9 985</b>	<b>42 621</b>	<b>10 196</b>	<b>92 616</b>	<b>681</b>	<b>93 297</b>

(1) Acquisition complémentaire des titres de la filiale l'Escalet par ARTEA qui la détient désormais à 100%

(\*) Voir note 3.1 Référentiel IFRS

## NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### Note 1. Informations générales

ARTEA (ci-après « le Groupe ») est une société de droit français dont le siège social est situé à Paris XVI<sup>ème</sup>.

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

- (1) Une activité de promotion immobilière
- (2) Une activité de foncière immobilière
- (3) Le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages hydrauliques
- (4) Une activité de services immobilier axée principalement autour d'activité de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2020 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2019.

### Note 2. Variation de périmètre de la période et faits marquants

#### 1. Les variations de périmètre de la période sont présentées ci-dessous :

Le groupe a fait l'acquisition complémentaire de titres de la société l'Escalet, qui est désormais détenue à 100%.

Ainsi que l'acquisition de la société SAEM en novembre 2020 à 98.05%. Il a été constaté un écart d'acquisition de 2 387 K€. Les travaux d'affectation n'ont pas été effectués au 31/12/2020.

La société SBC FUND ROUEN a été absorbée par ARTEA PACA et la société ARTEA Toulouse a été absorbée par ARTEA.

Plusieurs sociétés ont été créées, ARTEA Restauration, ARTEA Grand Est et 5 sociétés luxembourgeoises dont trois en intégration globale à 100% ARTEA Luxembourg SA, ARTEA HDP SARL, ARTEA Promotion Luxembourg, et deux détenues à 49 % en Mise en équivalence HDP Luxembourg SCS et HDP Luxembourg GP.

#### 2. Faits marquants :

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.

### Note 3. Principes et méthodes appliquées

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

#### 1. Référentiel IFRS

La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019.

Une correction a toutefois été apporté à la présentation des comptes au 01/01/2019 sur l'état de la situation financière, la variation des capitaux propres et la note sur les autres passifs courants (Note 23), expliquée par la constatation d'un PUT sur minoritaire.

Cette modification concerne les sociétés Arterparc Meyreuil pour 5 765 K€, ARTPARC Haut de France pour 2 693 K€ et ARTEPARC SOPHIA pour 379 K€. En vertu des accords conclus par le passé, la Caisse des Dépôts ayant une option de vente sur les titres des trois partenariats existants avec ARTEA, il a été constaté un PUT sur minoritaires de 8 836 K€ en correction de l'état de la situation financière du 1 janvier 2019 dans la rubrique Autres passifs courants. Dont 7 562 K€ sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 1 274 K€ sur la part groupe.

La valorisation de ce put sur minoritaires est de 14 192 K€ au 31 décembre 2019, dont 6 744 K€ sur Arterparc Meyreuil, 5 155 K€ sur Arterparc Haut de France et 2 293 K€ sur Arterparc Sophia. La répartition de ce put s'établit ainsi à travers 13 395 K€ sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 797 K€ sur la part groupe.

#### 2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites au point de cette présente note. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. La méthode d'évaluation est présentée en note 12 Ecart d'acquisition.

### 3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable.

ARTEA exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. 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%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2020 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
				31/12/2020		31/12/2019		
ARTEA	HOLDING		Mère	Mère		Mère	Mère	
SCI CAMPUS ARTEPARC	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 3	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 4	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 5	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	FONCIER	Absorbée par ARTEA	-	-	NC	100	100	IG
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SCI SBC FUND ROUEN	PROMOTION	Absorbée par ARTEA PACA	-	-	NC	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	FONCIER		65	100	IG	65	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION	Changement de secteur d'activité	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	PROMOTION		60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER	Changement de secteur d'activité	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
DREAM ENERGY	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
CHEBM	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
ARTEPARC Haut de France	FONCIER		60	60	IG	60	60	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION	Changement de secteur d'activité	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION	Changement de secteur d'activité	50	50	IG	50	50	IG
ARTEA MEYLAN	PROMOTION	Changement de secteur d'activité	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC SOPHIA	FONCIER		60	60	IG	60	60	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	50	50	IG
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	Changement de secteur d'activité	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA GRAND EST	FONCIER	Création	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA LUXEMBOURG SA	HOLDING	Création	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER	Création	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION	Création	100	100	IG	0	0	NC
HDP Luxembourg SCS	FONCIER	Création	49	49	MEE	0	0	NC
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER	Création	49	49	MEE	0	0	NC
SAEM	ENERGIE	Acquisition	98	98	IG	0	0	NC
ARTEA RESTAURATION	SERVICES IMMOBILIERS	Création	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<sup>er</sup> janvier pour s'achever les 31 décembre.

#### 4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

#### 5. Opérations réciproques

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

#### 6. IFRS 5

- **Actifs et passifs destinés à être cédés**

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

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

Sont concernées les trois sociétés qui étaient historiquement en partenariat avec la Banque de Territoires (ARTEPARC Meyreuil, ARTEPARC Haut de France et ARTEPARC Sophia) et qui seront apportées à la nouvelle foncière commune avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts) l'Immobilière Durable en 2021 (cf événements post clôture). Etant donné les accords prévus dans le cadre de la constitution de cette nouvelle foncière, cette dernière devra être intégrée selon la méthode de mise en équivalence alors que les partenariats historiques l'étaient en intégration globale. Ces événements ont amené à constater des actifs et passifs destinés à être cédés conformément à la norme IFRS 5 à fin 2020 concernant ces trois sociétés.

- **Flux de période**

La norme IFRS 5 a été appliquée sur les positions finales des comptes de bilan au 31 décembre 2020. Etant donné que ce n'est pas une ligne d'activité majeur, les flux de périodes n'ont pas fait l'objet de retraitements.

L'état de la situation financière détaillant les actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2020 est présenté ci-dessous :

<b>ACTIFS</b>	<b>31/12/2020</b>
Immeubles de placement à juste valeur	68 161
Autres immeubles	20 978
Autres immobilisations corporelles	8
Autres actifs financiers	1 892
<b>Total actifs non courants</b>	<b>91 038</b>
Clients	188
Autres actifs courants	1 332
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 160
<b>Total actifs courants</b>	<b>3 681</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>	<b>94 720</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>31/12/2020</b>
Dettes financières part non courante	47 025
Impôts différés passifs	4 757
<b>Total passifs non courants</b>	<b>51 782</b>
Dettes financières part courante	6 401
Fournisseurs	1 501
Autres passifs courants	178
<b>Total passifs courants</b>	<b>8 080</b>
<b>Total passifs destinés à être cédés (hors capitaux propres)</b>	<b>59 863</b>

## 7. Immeubles de placement

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

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

Les immeubles de placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et doivent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe. Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable. Le groupe ARTEA considère que les immeubles en cours de construction peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que toutes les conditions relatives au recours administratif sont purgées et que l'immeuble est commercialisé à plus de 50%.

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

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

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

Au 31 décembre 2020, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les composants identifiés concernent les constructions :

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

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

## **8. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie**

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Les immobilisations sont inscrites à leur valeur historique hormis pour l'acquisition des immobilisations dédiées à l'activité Energie des sociétés CHEBM et PRAUTELEC qui présentent un écart d'évaluation, affecté dans le compte de leurs immobilisations pour respectivement 3 248 milliers d'euros et 138 milliers d'euros. Ces immobilisations réévaluées sont amorties linéairement sur 20 ans.

## **9. Autres immobilisations corporelles**

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

## **10. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles**

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

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

## 11. Chiffre d'affaires

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

### ♣ Loyers d'immeubles de placement

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

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

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

### ♣ Activités énergie

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

### ♣ Activités promotion

Le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets, le transfert de contrôle au client s'effectuant au fur et à mesure de la construction de l'actif, correspondant à une unique obligation de performance. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé pour chaque projet en rapportant le montant des coûts engagés à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet.

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

Dans le cadre d'IAS 34 :16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires, d'une part en raison de la crise sanitaire, et ensuite parce que l'activité promotion est tributaire de l'avancement des immeubles et des appartements qui sont disponibles à la vente, ce qui constitue une variable trop irrégulière.

### ♣ Activités services immobiliers

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

## **12. Créances clients**

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

## **13. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

## **14. Résultat par action**

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

Le résultat dilué par action est effectué en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (hors auto-contrôle), ajusté des effets de toutes actions ordinaires potentiellement dilutives, pendant l'exercice.

## **15. Dettes financières**

Les dettes financières sont composées d'obligations, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires.

Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

## **16. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction**

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

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un immeuble de placement en cours de construction est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

## **17. Impôts**

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

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



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

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

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

## 18. Risques de marché

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

- **Risque de crédit**

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

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

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2020.

La décomposition des échéances 2020 s'élève à 14 millions d'euros. Les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 9.7 millions d'euros et par les revenus en lien avec l'activité d'Energie pour 2 millions d'euros.

- **Risque de taux d'intérêt**

Le groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme. Pour atteindre ces objectifs, le groupe emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt. L'exposition au risque de taux au 31 décembre 2020 est couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

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

- **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.

#### **Note 4. Information sectorielle**

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

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

➤ **Foncier:**

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

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

➤ **Promotion:**

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

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

➤ **Holding :**

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

➤ **Energie :**

- Conception et réalisation d'équipements pour immeubles environnementaux,
- Production et vente d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques).

➤ **Services immobiliers :**

- Espace de coworking ; Hôtellerie ; Honoraires

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	2 387	5 950	-	20 869
Autres immobilisations incorporelles	1	0	131	2	-	134
Immeubles de placement à juste valeur	105 630	2 007	-	(0)	-	107 638
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	4 050	24 540	-	-	-	28 590
Immeubles de placement en construction évalués au coût	881	6 564	48	80	47	7 620
Autres immeubles	1 915	7 109	-	2 967	-	11 991
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	271	1	15 758	52	-	16 082
Autres immobilisations corporelles	26	134	865	780	118	1 922
Participations dans les entreprises associées	647	-	-	-	-	647
Autres actifs financiers	1 278	670	30	201	523	2 703
Impôts différés actifs	625	759	231	6	311	1 931
<b>Total actifs non courants</b>	<b>115 324</b>	<b>54 316</b>	<b>19 450</b>	<b>10 038</b>	<b>999</b>	<b>200 127</b>
Stocks	2 088	15 831	(73)	-	-	17 847
Clients	1 312	20 375	586	345	509	23 126
Autres actifs courants	3 387	13 055	625	94	637	17 797
Elimination des titres de participation	(8 079)	(25 216)	(3 689)	(8 011)	44 995	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 731	8 258	784	582	633	12 988
<i>Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>87 814</i>	<i>(3 927)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10 833</i>	<i>94 720</i>
<b>Total actifs courants</b>	<b>89 253</b>	<b>28 375</b>	<b>(1 767)</b>	<b>(6 990)</b>	<b>57 607</b>	<b>166 478</b>
<b>Total actif</b>	<b>204 576</b>	<b>82 691</b>	<b>17 682</b>	<b>3 048</b>	<b>58 606</b>	<b>366 605</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	42 603	1 260	(5 086)	(437)	4 280	42 621
Résultat de la période	1 517	8 436	(33)	(302)	578	10 196
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>44 121</b>	<b>9 697</b>	<b>(5 119)</b>	<b>(739)</b>	<b>44 657</b>	<b>92 616</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 093	5	676	(0)	(13 093)	681
<b>Capitaux propres</b>	<b>57 213</b>	<b>9 702</b>	<b>(4 443)</b>	<b>(739)</b>	<b>31 564</b>	<b>93 297</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	65 899	5 868	10 989	2 397	24 453	109 606
Provisions part non courante	15	0	10	4	120	149
Impôts différés passifs	9 367	3 036	646	0	336	13 385
<b>Total passifs non courants</b>	<b>75 281</b>	<b>8 904</b>	<b>11 644</b>	<b>2 401</b>	<b>24 909</b>	<b>123 139</b>
Dettes financières part courante	4 022	8 625	2 182	765	803	16 396
Dettes d'impôt sur les sociétés	213	-	-	-	1 046	1 259
Fournisseurs	2 518	25 792	586	107	1 207	30 210
Autres passifs courants	533	24 816	484	440	16 168	42 442
Elimination des intra-groupe	(348)	4 801	7 229	5 407	(17 090)	(0)
<i>Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>65 144</i>	<i>51</i>	<i>0</i>	<i>(5 333)</i>	<i>0</i>	<i>59 863</i>
<b>Total passifs courants</b>	<b>72 083</b>	<b>64 086</b>	<b>10 481</b>	<b>1 386</b>	<b>2 133</b>	<b>150 170</b>
<b>Total passifs</b>	<b>147 364</b>	<b>72 990</b>	<b>22 126</b>	<b>3 787</b>	<b>27 042</b>	<b>273 309</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>204 576</b>	<b>82 691</b>	<b>17 682</b>	<b>3 048</b>	<b>58 606</b>	<b>366 605</b>

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER (*) et (1)	PROMOTION (1)	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL (*) 31/12/2019
Ecart d'acquisition	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	1	-	167	6	-	174
Immeubles de placement à juste valeur	153 230	5 810	-	-	-	159 040
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	-	-	-	-	14 633
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 444	6 487	278	25	4	11 238
Autres immeubles	5 513	8 515	-	3 028	-	17 056
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	189	(71)	16 537	-	-	16 655
Autres immobilisations corporelles	35	137	899	913	103	2 087
Autres actifs financiers	1 566	1 426	38	523	194	3 747
Impôts différés actifs	289	(468)	405	2	333	561
<b>Total actifs non courants</b>	<b>179 900</b>	<b>34 368</b>	<b>18 323</b>	<b>10 447</b>	<b>635</b>	<b>243 673</b>
Stocks	-	12 660	-	-	-	12 660
Clients	1 274	4 634	533	588	138	7 166
Créances d'impôt sur les sociétés	7	-	-	-	1 671	1 678
Autres actifs courants	8 909	12 915	508	64	1 079	23 475
Elimination des titres de participation	(19 826)	(25 204)	(3 689)	(7 336)	56 054	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 048	7 425	962	321	1 352	17 107
<b>Total actifs courants</b>	<b>(2 588)</b>	<b>12 429</b>	<b>(1 686)</b>	<b>(6 364)</b>	<b>60 294</b>	<b>62 086</b>
<b>Total actif</b>	<b>177 312</b>	<b>46 798</b>	<b>16 637</b>	<b>4 083</b>	<b>60 929</b>	<b>305 759</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	31 991	1 284	(4 984)	408	4 205	32 905
Résultat de la période	10 022	(24)	(102)	(150)	1 016	10 762
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>42 013</b>	<b>1 260</b>	<b>(5 086)</b>	<b>258</b>	<b>45 021</b>	<b>83 466</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(0)	(37)	676	(20)	(0)	618
<b>Capitaux propres</b>	<b>42 013</b>	<b>1 223</b>	<b>(4 409)</b>	<b>238</b>	<b>45 020</b>	<b>84 086</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	87 796	7 813	10 647	2 512	25 175	133 943
Provisions part non courante	12	6	10	8	122	158
Impôts différés passifs	14 148	98	720	8	311	15 284
<b>Total passifs non courants</b>	<b>101 956</b>	<b>7 917</b>	<b>11 377</b>	<b>2 527</b>	<b>25 608</b>	<b>149 386</b>
Dettes financières part courante	10 304	7 299	1 899	465	47	20 015
Fournisseurs	1 897	16 648	250	111	567	19 473
Autres passifs courants	16 611	13 522	387	434	1 845	32 801
Elimination des intra-groupe	4 532	188	7 132	308	(12 159)	0
<b>Total passifs courants</b>	<b>33 344</b>	<b>37 657</b>	<b>9 669</b>	<b>1 318</b>	<b>(9 699)</b>	<b>72 289</b>
<b>Total passifs</b>	<b>135 299</b>	<b>45 575</b>	<b>21 046</b>	<b>3 845</b>	<b>15 909</b>	<b>221 674</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>177 313</b>	<b>46 798</b>	<b>16 637</b>	<b>4 083</b>	<b>60 929</b>	<b>305 759</b>

(\*) En vertu des accords conclus par le passé, la Caisse des Dépôts ayant une option de vente sur les titres des trois partenariats existants avec ARTEA, il a été constaté un PUT sur minoritaires de 14 192 K€ en correction de l'état de la situation financière du 31 décembre 2019 dans la rubrique Autres passifs courants. Dont 13 395K€ sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 797 K€ sur la part groupe.

(1) Une modification a été apporté sur les affectations sectorielles, sont concernées les sociétés ARTEPARC FUVEAU, ARTEPARC MEYLAN, ARTEPARC LESQUIN et HORIZON CANNES qui ont été reclassées de « FONCIER » à « PROMOTION » étant donné que les actifs détenus par ces sociétés ont vocation à être cédés à l'Immobilier Durable qui sera consolidée en mise en équivalence.

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>10 281</b>	<b>19 667</b>	<b>2 378</b>	<b>915</b>	<b>313</b>	<b>33 554</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(1 027)	(9 239)	(10)	(63)	(151)	(10 490)
Autres achats et charges externes	(1 235)	(6 494)	(506)	(348)	(2 470)	(11 053)
Charges de personnel	(525)	(825)	(440)	(657)	(1 394)	(3 841)
Impôts, taxes et versements assimilés	(36)	(129)	(121)	(109)	(122)	(517)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(258)	(629)	(1 669)	(239)	(59)	(2 855)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(3 356)	15 755	-	-	1	12 400
Autres produits et charges opérationnels courants	(45)	(79)	50	(87)	(44)	(205)
Elimination des intra-groupe	(819)	(6 762)	738	533	6 309	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 980</b>	<b>11 266</b>	<b>420</b>	<b>(54)</b>	<b>2 383</b>	<b>16 994</b>
Coût de l'endettement financier brut	(2 529)	(143)	(306)	(47)	(1 340)	(4 364)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(2 529)</b>	<b>(143)</b>	<b>(306)</b>	<b>(47)</b>	<b>(1 340)</b>	<b>(4 364)</b>
Autres produits et charges financiers	15	(12)	1	-	(1)	4
Elimination des intra-groupe	70	(81)	(61)	(17)	89	(0)
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>537</b>	<b>11 030</b>	<b>54</b>	<b>(118)</b>	<b>1 131</b>	<b>12 633</b>
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	630	-	0	0	-	630
Impôts sur les résultats	(1)	(2 551)	(88)	(183)	(553)	(3 376)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>1 166</b>	<b>8 479</b>	<b>(34)</b>	<b>(302)</b>	<b>578</b>	<b>9 887</b>
<b>Résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 517</b>	<b>8 436</b>	<b>(33)</b>	<b>(302)</b>	<b>578</b>	<b>10 196</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(351)</b>	<b>42</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(309)</b>

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER Publié	FONCIER (1)	PROMOTION Publié	PROMOTION (1)	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>9 412</b>	<b>9 004</b>	<b>12 191</b>	<b>12 599</b>	<b>2 206</b>	<b>1 234</b>	<b>320</b>	<b>25 363</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(783)	(776)	(5 020)	(5 028)	(3)	(124)	(184)	(6 115)
Autres achats et charges externes	(580)	(555)	(4 912)	(4 937)	(518)	(381)	(1 681)	(8 072)
Charges de personnel	(361)	(361)	(826)	(826)	(447)	(708)	(1 468)	(3 810)
Impôts, taxes et versements assimilés	(55)	(39)	(22)	(38)	(83)	(56)	(128)	(343)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(242)	(184)	(2)	(61)	(1 606)	(186)	(169)	(2 205)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	15 548	12 607	1 791	4 731	-	-	-	17 339
Autres produits et charges opérationnels courants	370	369	(76)	(74)	(73)	(90)	5	137
Elimination des intra-groupe	(1 961)	(912)	(4 299)	(5 349)	521	355	5 384	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21 345</b>	<b>19 154</b>	<b>(1 174)</b>	<b>1 018</b>	<b>(2)</b>	<b>43</b>	<b>2 080</b>	<b>22 293</b>
Coût de l'endettement financier brut	(2 441)	(2 382)	(84)	(144)	(315)	(45)	(1 794)	(4 680)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(2 441)</b>	<b>(2 382)</b>	<b>(84)</b>	<b>(144)</b>	<b>(315)</b>	<b>(45)</b>	<b>(1 794)</b>	<b>(4 680)</b>
Autres produits et charges financiers	1	1	(20)	(20)	0	(2)	159	139
Elimination des intra-groupe	(1)	35	2	(33)	(71)	(18)	87	(0)
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>18 905</b>	<b>16 808</b>	<b>(1 276)</b>	<b>822</b>	<b>(388)</b>	<b>(21)</b>	<b>532</b>	<b>17 753</b>
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	-	13	13	-	-	-	-	13
Impôts sur les résultats	(4 640)	(4 127)	(326)	(839)	284	(150)	485	(4 348)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>14 265</b>	<b>12 694</b>	<b>(1 588)</b>	<b>(18)</b>	<b>(104)</b>	<b>(171)</b>	<b>1 016</b>	<b>13 418</b>
<b>Résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>11 599</b>	<b>10 022</b>	<b>(1 601)</b>	<b>(24)</b>	<b>(102)</b>	<b>(150)</b>	<b>1 016</b>	<b>10 762</b>
<b>Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2 666</b>	<b>2 672</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>(2)</b>	<b>(21)</b>	<b>0</b>	<b>2 656</b>

(1) Une modification a été apporté sur les affectations sectorielles, sont concernées les sociétés ARTEPARC FUYEAU, ARTEPARC MEYLAN, ARTEPARC LESQUIN et HORIZON CANNES qui ont été reclassées de « FONCIER » à « PROMOTION » étant donné que les actifs détenus par ces sociétés ont vocation à être cédés à l'Immobilier Durable qui sera consolidée en mise en équivalence.

**Note 5. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Activité Foncière	9 407	8 595
Activité Energie	2 377	2 215
Activités Services (Coworking, Hotellerie, Honoraires)	1 597	1 843
<b>Total revenus récurrents</b>	<b>13 381</b>	<b>12 653</b>
Ventes d'immeubles (1)	15 394	8 294
Contrats de promotion immobilière	2 016	2 560
Travaux supplémentaires	2 763	1 856
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>20 173</b>	<b>12 710</b>
<b>Total</b>	<b>33 554</b>	<b>25 363</b>

(1) Dont bâtiment VEFA Fuveau bâtiment D pour 5 776 K€, VEFA Bâtiment A-ABIS pour 2 752 K€ et B-BIS pour 2 735 K€, Nîmes VEFA C pour 1 930 K€ et VEFA Bâtiment C pour 1 629 K€

**Note 6. Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Honoraires, prestations extérieures (1)	(9 364)	(6 835)
Maintenance, entretien & assurances	(815)	(632)
Autres achats et charges externes	(874)	(605)
<b>Total</b>	<b>(11 053)</b>	<b>(8 072)</b>

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

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

**Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions**

Le groupe intègre principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 2 835 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 2 100 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

**Note 8. Autres produits et charges opérationnels**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de cession des immobilisations	22	276
Autres produits	270	169
Autres charges	(496)	(308)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(205)</b>	<b>137</b>

**Note 9. Coût de l'endettement financier net**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Charge d'intérêts	(4 364)	(4 680)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(4 364)</b>	<b>(4 680)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(4 364)</b>	<b>(4 680)</b>

La diminution du coût de l'endettement financier s'explique par les opérations de refinancement réalisées dans le courant de l'année permettant d'optimiser le coût de la dette ainsi que la présence d'une double charge liée au refinancement anticipé de l'obligation lors de l'exercice 2019.

**Note 10. Autres produits et charges financiers**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
<b>Autres produits financiers (a)</b>	<b>60</b>	<b>194</b>
Revenus des créances	18	8
Autres produits financiers	43	186
<b>Autres charges financières (b)</b>	<b>(57)</b>	<b>(54)</b>
Autres charges financières	(57)	(54)
<b>Autres produits et charges financiers (a+b)</b>	<b>4</b>	<b>139</b>

**Note 11. Impôts sur les résultats**

- Charge d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'impôt exigible	(1 890)	(662)
Charges d'impôt différé	(1 487)	(3 686)
<b>Total</b>	<b>(3 376)</b>	<b>(4 348)</b>

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Retraitement location financement	(967)	(920)
Déficits fiscaux	625	577
Mise à juste valeur	(17 225)	(15 148)
Opérations internes	1 609	1 008
Autres	(252)	(240)
<i>Dont impôts différés passifs liés aux activités destinés à être cédées</i>	<i>4 757</i>	
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(11 453)</b>	<b>(14 723)</b>

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2020 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Impôts différés actifs à l'ouverture	561	333
Impôts différés passifs à l'ouverture	15 285	11 373
<b>Impôts différés nets à l'ouverture</b>	<b>14 724</b>	<b>11 039</b>
Produit de l'exercice	(1 487)	(3 686)
<b>Impôts différés nets à la clôture</b>	<b>16 209</b>	<b>14 723</b>
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>1 931</i>	<i>561</i>
<i>Dont impôts différés passifs</i>	<i>13 385</i>	<i>15 284</i>
<i>Dont impôts différés passifs liés aux activités destinés à être cédées</i>	<i>4 757</i>	-

Le Groupe dispose au 31 décembre 2020 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 4 176 milliers d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des sociétés intégrées	9 887	13 418
Impôts comptabilisés (A)	(3 376)	(4 348)
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>13 264</b>	<b>17 766</b>
Taux d'impôt constaté	25,46%	24,47%
taux de droit commun	28,00%	31,00%
<b>Charge théorique d'impôt (B)</b>	<b>(3 714)</b>	<b>(5 507)</b>
<b>Ecart (B) - (A) à expliquer</b>	<b>(337)</b>	<b>(1 160)</b>
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25%	(195)	(1 416)
Déficits fiscaux	110	126
Autres différences permanentes	(252)	130
<b>Total</b>	<b>(337)</b>	<b>(1 160)</b>



**Note 12. Ecart d'acquisition**

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
Ecart d'acquisition SAEM	2 387	
<b>Ecart d'acquisition (brut)</b>	<b>20 869</b>	<b>18 482</b>
Perte de valeur	-	-
<b>Ecart d'acquisition (net)</b>	<b>20 869</b>	<b>18 482</b>

Pour donner suite à l'entrée de la société SAEM en novembre 2020, a été constaté un écart d'acquisition de 2 387 K€. Les travaux d'affectation n'ont pas été effectués au 31/12/2020.

**Note 13. Immeubles de placement**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeurs brutes au 31/12/2019	Augmentations	Variation de juste valeur	Autres mouvements	Reclassement en actifs destinés à être cédés	Valeurs brutes au 31/12/2020
Immeubles de placement terrain et construction	159 039	14 343	(2 513)	4 928	(68 161)	107 636
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>159 039</b>	<b>14 343</b>	<b>(2 513)</b>	<b>4 928</b>	<b>(68 161)</b>	<b>107 636</b>
Immeubles de placement terrain et construction	14 633	3 996	12 436	(2 475)		28 590
<b>Immeubles de placement en construction mis à juste valeur</b>	<b>14 633</b>	<b>3 996</b>	<b>12 436</b>	<b>(2 475)</b>	<b>0</b>	<b>28 590</b>
Immeubles de placement construction	11 238			(3 618)		7 620
<b>Immeubles de placement en construction évalués au coût</b>	<b>11 238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3 618)</b>	<b>0</b>	<b>7 620</b>
<b>Total</b>	<b>184 911</b>	<b>18 339</b>	<b>9 923</b>	<b>(1 165)</b>	<b>(68 161)</b>	<b>143 847</b>

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

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

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

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à 9 923 K€.

- Les en cours qui composent la variation de la juste valeur comprennent essentiellement Meylan A1 pour 7 021 K€, Meylan A2 pour 1 811 K€, Fuveau A pour 2 842 K€.
- Les immeubles de placement ont vu leur valeur globalement diminuer, à travers Meyreuil A/B/C/D/E/F pour (1 535 K€), Lesquin L/M (1 041 K€), BIOT B et C pour (556 K€), Campus ARTEPARC A/B/C pour (630 K€). Seuls les programmes Le panoramique ont vu leur juste valeur s'améliorer à travers le Panoramique pour 490 K€, Le Rifkin pour 391 K€, Le Lotus pour 274 K€, Green Corner pour 125 K€.

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

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2020 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m <sup>2</sup>	Taux de capitalisation
Max	200	7,00%
Min	128	5,00%
Moyenne pondéré	163	5,80%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 5,80% sur 2020 contre 5.89 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2019.

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

Analyse fluctuation	-1 point de base	- 0,5 point de base	Valorisation expert	+ 0,5 point de base	+ 1 point de base
Taux	4,80%	5,30%	5,80%	6,30%	6,80%
Valeur du patrimoine immobilier	242,8	219,9	200,9	185,0	171,4

(En milliers d'euros)	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles de co-working et hotels exploités	Immeubles de co-working en cours de développement	Reclassement en actifs destinés à être cédés	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles J.BAKER	7 109				7 109	7 138
Hôtel Ramatuelle		2 967			2 967	1 377
Vésinet Les écuries					-	3 028
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working		5 775		(5 775)	-	2 719
Lesquin PS4		7 244		(7 244)	-	1 191
Lille Pole Service 2/3			3 436	(3 436)	-	1 604
Biot Bâtiment A			4 522	(4 522)	-	
Arterparc Meylan E			1 916		1 916	
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>7 109</b>	<b>15 986</b>	<b>9 874</b>	<b>(20 978)</b>	<b>11 991</b>	<b>17 057</b>

**Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Reclassement en actifs destinés à être cédés	31/12/2020
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>24 150</b>	<b>355</b>	<b>733</b>	<b>(99)</b>	<b>249</b>	-	<b>25 388</b>
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	-	-	-	3
Droit d'utilisation	980	-	-	-	-	-	980
Autres immobilisations corporelles	2 387	-	116	(26)	112	(12)	2 577
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>3 370</b>	<b>-</b>	<b>116</b>	<b>(26)</b>	<b>112</b>	<b>(12)</b>	<b>3 560</b>
Amortissements	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Reclassement en actifs destinés à être cédés	31/12/2020
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(7 495)</b>	<b>(340)</b>	<b>(1 655)</b>	<b>186</b>	-	-	<b>(9 304)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	-	(57)	-	-	-	(60)
Droit d'utilisation	(63)	-	(29)	-	-	-	(92)
Autres immobilisations corporelles	(1 219)	-	(294)	20	1	4	(1 488)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(1 285)</b>	<b>-</b>	<b>(380)</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>(1 640)</b>
Valeurs nettes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Reclassement en actifs destinés à être cédés	31/12/2020
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>16 655</b>	<b>15</b>	<b>(922)</b>	<b>87</b>	<b>249</b>	-	<b>16 082</b>
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	(57)	-	-	-	(57)
Droit d'utilisation	917	-	(29)	-	-	-	888
Autres immobilisations corporelles	1 168	-	(178)	(6)	113	(8)	1 089
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>2 086</b>	<b>-</b>	<b>(264)</b>	<b>(6)</b>	<b>113</b>	<b>(8)</b>	<b>1 922</b>

Les droits d'utilisation sont activés pour 980 milliers d'euros, selon la norme IFRS 16 et ils correspondent principalement aux barrages hydrauliques.

**Note 15. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Titres de participations non consolidés	8	58
Instruments de trésorerie non disponibles	3 381	2 630
<i>Instruments de trésorerie non disponibles reclassés en actifs destinés à être cédés</i>	<i>(904)</i>	<i>-</i>
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>2 485</b>	<b>2 688</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Créances rattachées à des participations	993	-
Participations dans les entreprises associées	647	-
Dépôts & cautionnements	(434)	1 059
<i>Dépôts &amp; cautionnements reclassés en actif destinés à être cédés</i>	<i>(987)</i>	<i>-</i>
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>218</b>	<b>1 059</b>
<b>Total</b>	<b>2 703</b>	<b>3 747</b>

**Note 16. Stocks**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
En-cours de production	17 847	12 660
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	988	348
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 520	4 750
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	1 998	820
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	2 227	1 830
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	2 993	3 027
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	2 339	228
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	1 289	1 286
<i>Autres</i>	494	372
<b>Total en-cours</b>	<b>17 847</b>	<b>12 660</b>

**Note 17. Clients**

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Valeurs brutes	23 351	7 188
Dépréciations	(37)	(21)
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	<i>(188)</i>	
<b>Créances clients (net)</b>	<b>23 126</b>	<b>7 167</b>

L'augmentation des créances clients s'explique par les signatures de contrats de VEFA ayant eu lieu au cours de l'exercice et pour lesquels les appels de fonds n'auront lieu qu'au cours des prochains exercices.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	23 351	15 239	8 112
Dépréciations clients	(37)		(37)
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	<i>(188)</i>	<i>(3)</i>	<i>(185)</i>
<b>Total</b>	<b>23 126</b>	<b>15 237</b>	<b>7 891</b>

**Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation	Actifs / Passifs destinés à être cédés	31/12/2020
Stocks et En-cours	12 660	5 187	-	17 847
Clients	7 166	16 146	(188)	23 126
Autres actifs courants	23 475	(4 346)	(1 332)	17 797
<b>Total Actifs</b>	<b>43 301</b>	<b>16 987</b>	<b>(1 520)</b>	<b>58 770</b>
Fournisseurs	19 473	12 238	(1 501)	30 210
Comptes courants hors groupe	3 274	118	(3 120)	272
Autres passifs courants	32 801	9 714	(73)	42 441
<b>Total Passifs</b>	<b>55 548</b>	<b>22 070</b>	<b>(4 695)</b>	<b>72 923</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>(12 247)</b>	<b>(5 083)</b>	<b>3 175</b>	<b>(14 153)</b>

**Note 19. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales (1)	17 867	13 863
Autres créances liées à l'exploitation (2)	1 212	9 496
Charges constatées d'avance	50	115
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(1 332)	-
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>17 797</b>	<b>23 475</b>

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

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

**Note 20. Capital social**

Le capital social a évolué comme suit sur la période :

Date	Libellé	Nombre d'actions	Nominal (€)	Capital (K€)
31/12/2013	Capital ARTEA	1 343 490	6,60	8 867
15/04/2014	Apports VOLUME B et ARTEPROM (ex-B PROMOTION)	717 675	6,60	4 737
15/04/2014	<b>Capital ARTEA avant fusion dans MEDEA</b>	<b>2 061 165</b>	<b>6,60</b>	<b>13 604</b>
13/06/2014	Annulation du capital d'ARTEA	(2 061 165)	6,60	(13 604)
	Capital de MEDEA (renommée ARTEA)	591 000	0,07	41
	Rémunération des actionnaires ARTEA	98 914 944	0,07	6 924
	Annulation actions propres	(572 051)	0,07	(40)
	<b>Capital social après fusion ARTEA / MEDEA</b>	<b>98 933 893</b>	<b>0,07</b>	<b>6 925</b>
20/11/2014	Regroupement d'actions	(93 987 199)	0,07	(6 579)
27/11/2015	Augmentation de capital par incorporation de réserves	-	0	22 755
11/01/2016	Conversion des obligations OCEANE	6 853	6	41
03/01/2017	Conversion des obligations OCEANE	600	6	4
02/01/2018	Conversion des obligations OCEANE	146	6	1
25/07/2019	Conversion des obligations OCEANE	14 659	6	88
	<b>Capital social au 31 décembre 2020</b>	<b>4 968 952</b>	<b>6,00</b>	<b>29 814</b>

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2020 est de 4 968 952 actions et est resté inchangé sur l'exercice 2020.

**Note 21. Dettes financières**

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement en passif destinés à être cédés	31/12/2020	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>40 902</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 086</b>	<b>0</b>	<b>41 086</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	91 104	59 618	(34 706)	(45 319)	70 696	5 871	64 825
Dettes location financement	9 085	109	(782)	(3 971)	4 442	1 423	3 018
Avance crédit preneur	(1 516)	-	-	-	(1 516)	(271)	(1 244)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>98 673</b>	<b>59 727</b>	<b>(35 488)</b>	<b>(49 290)</b>	<b>73 622</b>	<b>7 023</b>	<b>66 599</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	846	106	(53)	(123)	777	777	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 795	640	(624)	(890)	1 921	-	1 921
Comptes courants hors groupe	3 274	118	-	(3 121)	272	272	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	7 469	-	855	-	8 324	8 324	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>14 384</b>	<b>864</b>	<b>178</b>	<b>(4 134)</b>	<b>11 294</b>	<b>9 373</b>	<b>1 921</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>153 958</b>	<b>60 775</b>	<b>(35 310)</b>	<b>(53 424)</b>	<b>126 001</b>	<b>16 396</b>	<b>109 606</b>

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

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

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

L'emprunt obligataire émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2020.

Les covenants sont calculés chaque année sur la base des comptes consolidés du sous-groupe FESV. Les cas de défaut sont les suivants :

- La somme (x) du montant des capitaux propres consolidés de l'Emetteur FESV et (y) du montant des comptes courants d'associés au passif du bilan des comptes consolidés de l'Emetteur (dans chaque cas, tels qu'ils figurent dans les comptes consolidés annuels de l'Emetteur établis selon les normes IFRS, notamment la norme IAS 40 option juste valeur) est inférieure :
  - ✓ au 31 décembre 2020, à 100 % du montant nominal total des Obligations demeurant en circulation ; et
  - ✓ au 31 décembre 2021, à 110 % du montant nominal total des Obligations demeurant en circulation ;
- Le montant des capitaux propres consolidés de l'Emetteur FESV (tel qu'il figure dans les comptes consolidés annuels de l'Emetteur établis selon les normes IFRS, notamment la norme IAS 40 option juste valeur, attestés par le commissaire aux comptes de l'Emetteur) est inférieur à 15 millions d'euros ;

Ces covenants étaient respectés au 31 décembre 2020.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA 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 120 millions d'euros ;
- un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Ces covenants étaient également respectés au 31 décembre 2020.

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2020	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	16 423	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Frais d'émission OCA FESV			(490)				
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	21/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Frais d'émission d'emprunt ARTEA			153				
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>42 000</b>	<b>41 086</b>				

(en milliers d'euros)	de 1 à 5 ans	+5 ans	Total
Emprunt ARTEA	24 306	-	24 306
OCA Fesv	16 780	-	16 780
<b>Total des emprunts obligataires</b>	<b>41 086</b>	<b>-</b>	<b>41 086</b>

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2020 se détaillent ainsi (en millier d'euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2020	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
CAMPUS ARTEPARC (CAMPUS A/B/C)	31/03/2020	11 000	10 588	560	10 028	31/03/2032
AIX ARBOIS - LE RIFKIN 4 530K€	2020	200	4 500	228	4 272	22/06/2031
ARTEA ENVIRONNEMENT (TANCUA TA)	10/11/2020	1 350	-	-	1 350	15/09/2030
ARTESOL (PGE)	24/06/2020	264	-	264	-	25/06/2021
SCI AIX 11 (BACHASSON A)	31/03/2020	10 000	9 625	510	9 115	31/03/2032
EUR ARTEA SERVICES (PGE)	24/06/2020	167	-	167	-	30/06/2021
SARL LE VESINET PARC	2020	265	-	265	-	31/05/2033
STUDIO ARTEA (BNP)	08/01/2020	18	13	6	7	08/01/2023
STUDIO ARTEA (BNP)	17/03/2020	16	12	5	7	17/03/2023
STUDIO ARTEA (PGE)	24/06/2020	297	297	297	-	30/06/2021
ARTEA DURANE QUARTZ	31/03/2020	3 450	3 320	177	3 144	31/03/2032
ARTEA DURANE CANOPEE	17/09/2020	5 200	1 600	60	1 540	30/06/2033
ARTEA DURANE GREEN CORNER	17/09/2020	3 000	3 000	113	2 887	30/06/2033
ARTEA DURANE LOTUS C1	17/09/2020	2 250	2 250	85	2 165	30/06/2033
ARTEA DURANE LOTUS C2	17/09/2020	1 664	275	10	265	30/06/2033
FEHF - LESQUIN B&E	31/03/2020	6 700	6 448	343	6 105	31/02/2032
ARTPARC HAUT DE France (Lesquin L/M)	2020	4 616	4 616	548	4 067	30/06/2032
ARTPARC HAUT DE France (BAT 2/3)	2020	41	41	41	-	30/06/2032
ARTPARC HAUT DE France (BPI Prêt TVA)	2020	291	-	-	-	-
ARTPARC HAUT DE France (BPI Prêt TVA)	2020	308	-	-	-	-
ARTPARC CAMPUS SOPHIA (ATHENA)	13/03/2020	2 000	-	-	2 000	10/03/2030
ARTPARC SOPHIA (Biot A/B/C)	2020	5 950	5 950	219	5 731	20/12/2036
ARTPARC SOPHIA (BNP BIOT A travaux)	26/06/2020	570	550	-	550	05/01/2038
<b>Total des souscriptions</b>		<b>59 618</b>	<b>53 085</b>	<b>3 900</b>	<b>52 682</b>	

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

(En milliers d'euros)

Année de remboursement	à moins d'1 an	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et au-delà	Total
Principal	9 317	9 860	10 608	10 421	11 476	8 448	8 594	7 405	46 505	<b>122 635</b>
Intérêts	2 197	2 270	2 210	1 918	2 002	1 575	1 363	1 196	3 514	<b>18 246</b>
<b>Total Groupe (Principal + intérêts)</b>	<b>11 514</b>	<b>12 130</b>	<b>12 819</b>	<b>12 339</b>	<b>13 478</b>	<b>10 023</b>	<b>9 957</b>	<b>8 601</b>	<b>50 019</b>	<b>140 880</b>

**Note 22. Provisions**

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2020	Dont	
						Courant	Non courant
Dont provision indemnité retraite	152	28	(10)		170		170
Autres provisions	6		(5)	5	6	-	6
<b>Total provisions</b>	<b>158</b>	<b>28</b>	<b>(15)</b>	<b>5</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

**Note 23. Autres passifs courants**

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	12 751	10 154	8 796
PUT sur minoritaires	14 238	14 192	8 836
Produits constatés d'avance	15 239	4 078	15 064
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	180	819	565
Autres dettes diverses	212	3 557	814
<i>Reclassement en Passif destinés à être cédés</i>	<i>(178)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>42 441</b>	<b>32 800</b>	<b>34 075</b>

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	23 351	15 239	8 112
Dépréciations clients	(37)		(37)
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	<i>(188)</i>	<i>(3)</i>	<i>(185)</i>
<b>Total</b>	<b>23 126</b>	<b>15 237</b>	<b>7 891</b>

L'augmentation des produits constatés d'avance s'explique par les signatures de contrats de VEFA ayant eu lieu au cours de l'exercice et pour lesquels les appels de fonds n'auront lieu qu'au cours des prochains exercices.



## Note 24. Engagements hors bilan

### Garanties sur immeubles

Les garanties concédées par le groupe sont récapitulées sur le tableau ci-dessous :

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Prélude	Emprunt Obligataire FESV de 4.371.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 4.371.000,00 €	
Le Panoramique	Emprunt Obligataire FESV de 7.030.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 7.030.000,00 € Volume 1	
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Shed	Emprunt Obligataire FESV de 2.129.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 2.129.000,00 €	
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Emprunt Obligataire FESV de 3.470.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 3.470.000,00 €	
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462,000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3.411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.900.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 5.476.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.500.000 euros	Echéance 06/07/2032	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Lesquin - Bâtiment N	Crédit de 7.229.637 €	Echéance 03/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
Lesquin - Bâtiment 4	Crédit de 4.166.860 €	Echéance 07/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
Lesquin - Bâtiment 5	Crédit de 1.406.102 €	Echéance 12/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
FEHF - Lesquin E	Crédit de 3.000.000 €	Inscription jusqu'au 01/10/2031	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
ARTEPARC SOPHIA - BIOT C	Crédit de 3.843.509 €	Inscription jusqu'au 01/10/2031	PPD et Hypothèque de 1er rang pour 3.843.509 €	Délégation imparfaite des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
L'escalet	Crédit de 2.420.000 €	Inscription jusqu'au 15/01/2035	Hypothèque de 1er rang pour 2.420.000 €	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 290.000 €
Le Vésinet	Crédit de 2.850.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2035	PPD de 1er rang pour pour 1.850.000 € et Hypothèque de 1er rang pour 1.000.000 € et Hypothèque en second rang pour 2.850.000 €	Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 684.000 €
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	Inscription jusqu'au 22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arterparc Lesquin 1	Crédit de 1.241.353 €	Inscription jusqu'au 31/08/2035	PPD de 1er rang pour pour 1.085.821,60 € et Hypothèque de second rang pour 155.531,40 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce
Meylan	Crédit 6.000.000,00 € (Découvert autorisé de 3.000.000 €)	Inscription jusqu'au 16/12/2022	PPD de 1er rang pour pour 3.817.500,00 € et Hypothèque de second rang pour 2.182.500,00 €	
Arterparc Lesquin 23	Crédit de 4.500.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2034	PPD de 1er rang pour pour 1.315.259,00 € et Hypothèque de second rang pour 3.184.741,00 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce
Arterparc Lesquin LM	Crédit de 9.650.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2034	PPD de 1er rang pour pour 5.034.292,00 € et Hypothèque de second rang pour 4.615.708,00 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce
ARTEPARC SOPHIA - BIOT A	Crédit de 4.883.004,61 €	Inscription jusqu'au 20/12/2037	Hypothèque de 1er rang pour 4.883.004,61 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
ARTEPARC SOPHIA - BIOT B	Crédit de 5.000.254,61 €	Inscription jusqu'au 20/12/2037	PPD de 1er rang pour pour 3.698.783,67 € et Hypothèque de second rang pour 1.301.470,94 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

## CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AU 31/12/2020

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit de 72.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 7.200 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit de 139.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 14.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Samoens	Crédit de 1.857.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 2.053.727 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 929.655 €	échéance 31/08/2027	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat- Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoieux	Crédit de 1.050.000 euros	échéance 30/11/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Les Planches	Crédit de 1.600.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Marvit	Crédit de 1.338.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Moulin du Pont	Crédit de 916.000 euros	échéance 31/10/2035	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Tancau	Crédit de 1.350.000 euros	échéance 15/09/2041	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Lesquin - Bâtiment 4	Crédit de 540.000 euros	échéance 13/03/2023		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 433.267 euros	échéance 23/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	échéance 30/09/2033		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Bâtiment	Montant de GAPD	Échéance	Objet de la GAPD	Caution
Nanterre Dreamview	GAPD de 5 447 334 euros	2021	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

**Note 25. Loyers futurs minimaux****Loyers futurs minimaux**

Au 31 décembre 2020, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2020
2021	8 613
2022	6 535
2023	5 233
2024	3 905
2025	3 094
2026	2 100

**Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes**

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES		YUMA AUDIT		ORGECO	
Montant (HT) en K€	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Audit</b>						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
○ Émetteur[1]	77	67	40	42		
○ Filiales intégrées globalement	30	32			16	11
Services autres que la certification des comptes						
○ Émetteur						
○ Filiales intégrées globalement						
<b>Sous-total</b>	<b>108</b>	<b>99</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>	<b>99</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

**Note 27. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel**

L'effectif au 31 décembre 2020 est composé de 53 salariés, dont 3 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans, contre 49 salariés au 31 décembre 2019.

**Note 28. Informations relatives aux parties liées**

La rémunération des dirigeants concerne le directeur général et le directeur du Développement qui sont membres du Conseil d'Administration.

Leur rémunération s'est élevée à 511 milliers d'euros au titre de 2020 et à 463 milliers d'euros au titre de l'exercice 2019. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Total au 31/12/2020</b>	<b>ARTEME</b>	<b>VBI</b>
Créances clients	895	-	895
Dettes fournisseurs	455	12	443
Chiffres d'affaires	1 483	142	1 341
Charges externes	493	63	431
<b>TOTAL</b>	<b>3 326</b>	<b>217</b>	<b>3 109</b>

### Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2020

#### 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 de poids 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) et exemplaires, 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€.

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

Cette émission obligataire réalisée le 16 mars 2021 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.