



# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

---

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)
Décaissements concernant les immeubles de placement	(18 339)	(21 526)
Décaissements 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'établie 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 31/12/2020	Méthode *	% d'Intérêt 31/12/2019	% Contrôle 31/12/2019	Méthode *
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%	4	(1 416)
Déficits fiscaux	110	126
Autres différences permanentes	(450)	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)	-	
Arteparc 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		ORGEKO	
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 55 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.

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

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

## Bilan

Présenté en Euros

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

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

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

## Compte de résultat

Présenté en Euros

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

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

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

## Annexes aux comptes annuels

### PREAMBULE

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

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

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

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

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

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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

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

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

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

### **INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES**

#### Comptes consolidés du Groupe :

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

#### Intégration fiscale :

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Le complexe de Sant'Orsola est un ancien couvent du XIV<sup>ème</sup> siècle construit autour de 3 grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup>. Il est situé en plein cœur de Florence, Sant'Orsola se trouve à proximité du Mercato Centrale di Firenze, de la Gare principale Santa-Maria-Novella, de la Place du Duomo, de la Basilique San Lorenzo et des Chapelles des Médicis.

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 91 851 090 E

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

Amortissements et provisions d'actif = 281 227 E

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

#### Etat des créances = 47 453 355 E

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

#### Provisions pour dépréciation = 19 317 E

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

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

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

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

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

**Charges à répartir = 498 414 E**

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 21/12/2018 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 21/02/2019 :

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN PASSIF

#### Capital social = 29 813 712 E

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

#### Capitaux propres = 46 568 039 €

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

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

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

La société ARTEA a procédé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Honoraires des Commissaires Aux Comptes

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

#### Effectif moyen

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

#### Indemnités de fin de carrière

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 1,35%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

#### Engagements donnés = 76 433 021 E

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

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Annexes aux comptes annuels (suite)

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

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

**Produits à recevoir = 8 544 962 E**

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

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

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

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

**Charges à payer = 435 217 E**

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

## Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	1 672 313	100	1 000	1 000			257 914	114 010	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	1 834 668		1 218 845	31 490	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	289 007	100	1 000	1 000	809 423		423 596	57 655	
SAS FESV	4 639	13 204 932	100	7 989 738	7 989 738			1 420 780	13 887	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	173 690		375 219	-304 118	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	1 520 074	65	3 579 563	3 579 563			2 785 505	424 473	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	1 272 173		758 224	625 422	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	2 674 429	100	1 200 000	1 200 000			9 123 608	831 348	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-1 299 387	100	400 000	400 000	2 364 412		472 418	-696 736	
SAS ARTEPROM	243 750	4 233 138	100	24 002 386	24 002 386			24 880 167	1 336 348	
SARL SUDIO ARTEA	7 500	2 562 146	100	6 935 403	6 935 403			1 321 867	499 351	
SCI ARTEA DURANNE	1 000		100	1 000	1 000	8 759 293		425 934	-50 724	
SARL ARTEA ENVIRONNEMENT	3 762 419	-569 938	98	3 688 920	3 688 920	6 180 460		84 184	-86 467	
SAS ARTEPARC HAUTS DE France	8 585 677	528 327	60	5 151 406	5 151 406	2 782 102		1 686 387	299 715	
SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	-8 667	100	1 000	1 000	851 136		7 954 066	-396 104	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999	507 201		7 376 429	508 581	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	-8 422	100	1 000	1 000	2 020 235		-	-86 088	
SAS ARTEPARC SOPHIA	3 503 635	40 095	60	2 102 182	2 102 182	2 133 815		609 113	90 839	
L'ESCALET	1 000	-65 143	100	675 500	675 500	1 099 676		309 462	-71 736	
ARTEA Luxembourg	50 000		100	50 000	50 000	1 367 372		187 000	13 484	
GREENVIEW	1 000		100	1 000	1 000					
ARTEA GRAND EST	1 000		99,90	999	999					
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
HORIZON CANNES	1 000	-15 961	50	500	500	1 284 202		0	-15 514	
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

***Observations complémentaires***

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

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

**RAPPORT DE GESTION SUR LES  
OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2020**



RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020 .....	4
1. PRESENTATION GENERALE D'ARTEA .....	5
1.1 <i>Aperçu général du Groupe</i> .....	5
1.2 <i>Des engagements forts pour offrir dès aujourd'hui l'immobilier de demain</i> .....	6
2. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS.....	6
2.1 <i>Résumé des Activités</i> .....	6
2.1.1 <i>Immobilier Durable : Promotion &amp; Foncière</i> .....	8
2.1.1.1 <i>Parc tertiaire de 3ème génération</i> .....	9
2.1.1.2 <i>Projets emblématiques</i> .....	10
2.1.1.3 <i>Immeubles de bureaux urbains</i> .....	13
2.1.1.4 <i>Clés en main</i> .....	14
2.1.1.5 <i>Eco-quartiers</i> .....	14
2.1.1.6 <i>Logements</i> .....	14
2.1.2 <i>Transition énergétique</i> .....	15
2.1.2.1 <i>Développeur de Smart-Grid privés</i> .....	15
2.1.2.2 <i>Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable</i> .....	16
2.1.2.3 <i>Maîtrise d'ouvrage environnementale</i> .....	16
2.1.2.4 <i>L'Immeuble de 3ème génération</i> .....	17
2.1.3 <i>Services et nouveaux usages</i> .....	18
2.1.3.1 <i>Services aux entreprises</i> .....	19
2.1.3.2 <i>Coworking avec COWORKOFFICE</i> .....	19
2.2 <i>Evénements significatifs de la période</i> .....	19
3. RESULTATS DES ACTIVITES.....	22
3.1 <i>Résultats consolidés d'ARTEA</i> .....	22
3.2 <i>Résultats sociaux d'ARTEA</i> .....	24
3.3 <i>Activité des principales filiales</i> .....	27
4. PERSPECTIVES, FACTEURS DE RISQUES, PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES30	
4.1 <i>Evénements postérieurs à la clôture</i> .....	30
4.2 <i>Perspectives</i> .....	30
4.3 <i>Facteurs de risques</i> .....	31
4.3.1 <i>Risques liés à l'activité du Groupe</i> .....	31
4.3.2 <i>Risques liés aux actifs du Groupe</i> .....	34
4.3.3 <i>Risques de commercialisation</i> .....	36
4.3.4 <i>Risques liés à l'environnement légal et réglementaire</i> .....	37
4.4 <i>Procédures de contrôle interne et gestion des risques</i> .....	40
4.5 <i>Assurances et couvertures du risque</i> .....	42
4.6 <i>Litiges au 31 décembre 2020</i> .....	44

5. ACTIONNARIAT .....	44
5.1. Informations relatives au capital .....	44
5.2. Actionnariat du Groupe .....	44
5.3. Actionnariat salarié .....	45
5.4. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices .....	45
5.5. Opérations afférentes aux titres de la Société.....	46
5.6. Conventions d'actionnaires.....	48
5.7. Évolution du cours de Bourse.....	49
6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE.....	50
6.1. INFORMATIONS SOCIALES .....	50
6.2. REPONSE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	57
6.2.1. STRATEGIE DEVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ARTEA.....	57
6.2.1.1. L'immobilier de troisième génération.....	57
6.2.1.2. Production d'énergie renouvelable.....	63
6.2.1.3. Limitation de l'impact Carbone .....	79
6.2.2. EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE DU GROUPE ARTEA.....	80
6.2.2.1. Consommation & Production du patrimoine du Groupe Artea .....	80
6.2.2.2. Impact environnemental de la production d'énergie renouvelable.....	82
6.2.2.3. Chantier propre.....	82
6.2.2.4. Protection de la biodiversité.....	83
6.2.3. EMPREINTE CARBONE DES COLLABORATEURS DU GROUPE ARTEA .....	84
6.2.3.1. Consommation & Emissions de gaz à effet de serre .....	85
6.2.3.2. Bilan carbone du Groupe Artea .....	90
6.2.3.3. Améliorations possibles pour réduire les émissions de CO2 .....	92
6.2.3.4. Exploitation durable des ressources .....	94
6.3. REPONSE AUX ENJEUX SOCIETAUX.....	96
6.3.1. CONTRIBUTION AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES TERRITOIRES .....	96
6.3.2. POLITIQUE DE SOUS-TRAITANCE .....	97
6.3.3. LOYAUTE DES PRATIQUES .....	97
6.4. METHODOLOGIE DU REPORTING DU RSE.....	98
6.4.1. DEMARCHE & INDICATEURS .....	98
6.4.2. ORGANISATION DU REPORTING .....	98
6.4.3. EXCLUSIONS.....	99
6.4.4. PERIODE DU REPORTING .....	99
6.4.5. PERIMETRE DU REPORTING RETENU .....	99
6.5. INFORMATIONS SUR LES INDICATEURS UTILISES .....	101
7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL.....	104
7.1 Informations à caractère juridique.....	104
7.2 Informations sur le capital et l'actionnariat.....	105
7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2020.....	108
7.4 Contrats importants.....	109
7.5 Recherche et développement, brevets et licences.....	109
7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts .....	109

7.7	<i>Personnes responsables du document</i> .....	109
7.7.1	<i>Contrôleurs légaux des comptes</i> .....	109
7.7.2	<i>Honoraires des contrôleurs légaux des comptes</i> .....	110
7.7.3	<i>Responsable du Rapport Financier Annuel</i> .....	110
8.	<b>ANNEXES</b> .....	111
	<i>Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 JUIN 2021 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D’ACHAT D’ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)</i> .....	111
	<i>Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION RELATIF A L’ATTRIBUTION D’ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce)</i> .....	112
	<i>Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)</i> .....	113
	<i>Annexe 8.4 – Rapport Conseil d’Administration sur le gouvernement d’entreprise</i> .....	114
	<b>RAPPORT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE</b> .....	114
	<i>Annexe 8.5 – Expertises au 31 décembre 2020</i> .....	140

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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



# 1. PRESENTATION GENERALE D'ARTEA

## 1.1 Aperçu général du Groupe

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

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

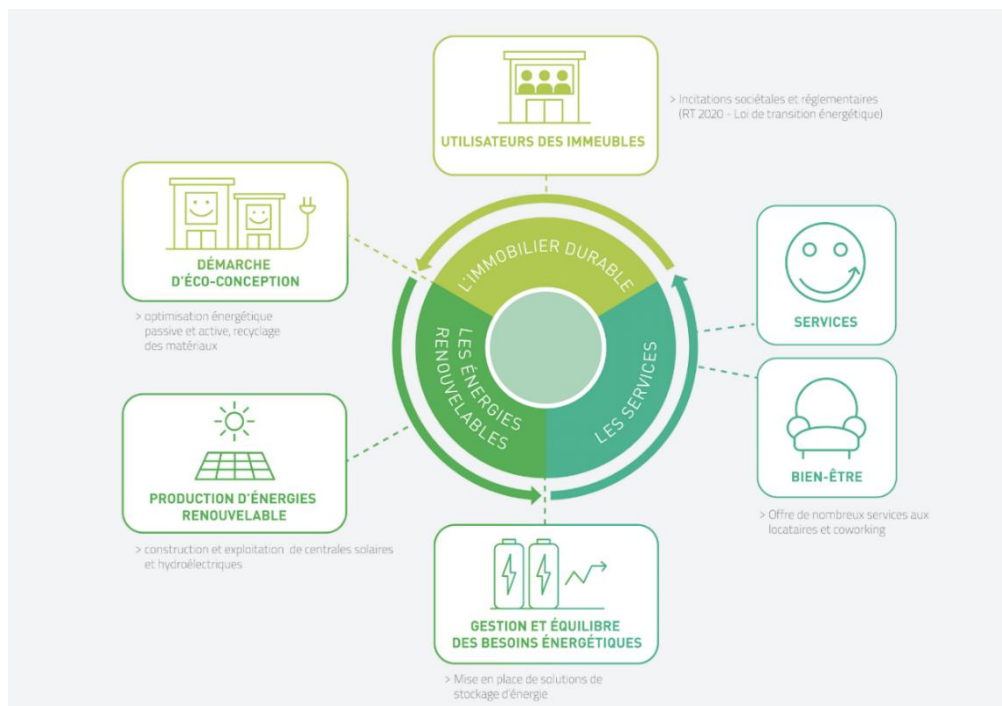
Aujourd'hui, le Groupe propose à ses clients, aux collectivités locales, des solutions innovantes autour d'un modèle intégré d'économie circulaire.

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

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

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

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



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

Aujourd'hui, ARTEA est le seul acteur de l'immobilier en France, à la fois producteur et fournisseur d'énergie 100 % renouvelable au service de ses clients.

## **1.2 Des engagements forts pour offrir dès aujourd'hui l'immobilier de demain**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS**

---

### **2.1 Résumé des Activités**

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

- L'Immobilier Durable

Depuis sa création, le Groupe ARTEA fait de l'immobilier durable le cœur de son métier, à l'origine même de l'entreprise et place la question des nouveaux usages au centre de ses réflexions. Le Groupe

développe des parcs tertiaires, sous sa marque ARTEPARC, dans de nombreuses villes de France (Lille-Lesquin, Aix-en-Provence, Grenoble...). ARTEA agit à tous les niveaux de la chaîne de valeur de l'immobilier : conception, promotion, investissement et exploitation. Le Groupe participe à la mutation du monde de l'entreprise et des usages, avec un objectif unique : offrir la meilleure qualité de service à ses clients en adaptant ses espaces et ses lieux aux évolutions sociétales et aux nouveaux usages.

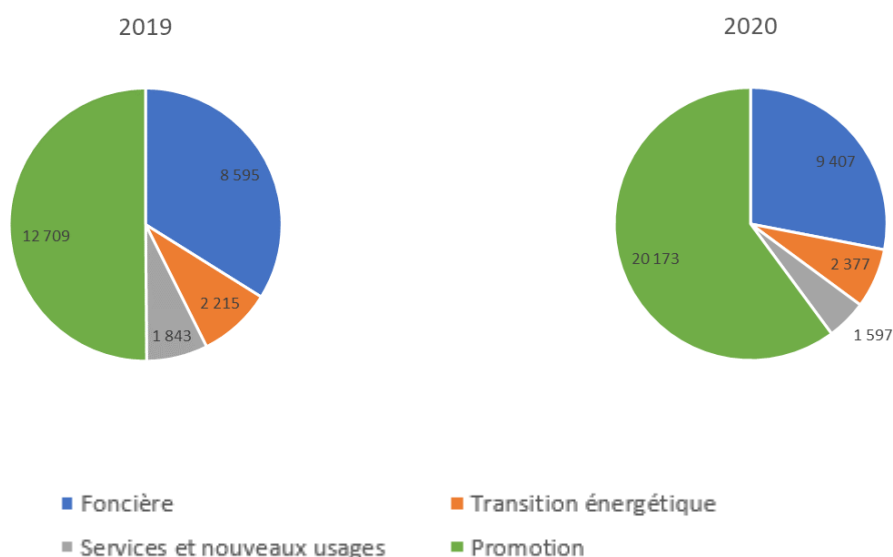
- Les énergies renouvelables

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

- Les services et nouveaux usages

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

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



### 2.1.1 Immobilier Durable : Promotion & Foncière

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

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

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

- Concepteur

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

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

- Promoteur

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

Trois typologies de développement se présentent :

- Les opérations « clé en main locatif » dont le bail est signé avec prise d'effet au jour de la livraison de l'ouvrage, avant même l'engagement des demandes d'autorisations administratives,
- Les opérations en « gris » qui suspendent le démarrage de la construction à la signature d'un bail alors que toutes les démarches et études préalables ont été réalisées et que le terrain est acheté ou sous option d'achat,
- Les opérations en « semi blanc » qui consistent à démarrer le développement y compris les travaux de construction ou de reconstruction dès lors qu'au moins 30% des surfaces ont fait l'objet de la signature d'un bail.

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

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

- Investisseur

Dès sa création en 2001, la société ARTEA a constitué des véhicules d'investissement pour créer sa foncière constituée d'actifs construits en interne qui loge aujourd'hui plus de 100 entreprises pour plus de 10 M€ de loyer annuel.

Elle a depuis 10 ans initié un partenariat avec la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) à travers trois sociétés d'investissement communes qui hébergent une partie de ce patrimoine. Ce partenariat a été renforcé début 2021 avec la création de *l'Immobilière Durable*, une foncière dédiée aux investissements immobiliers ESG dont le capital se répartit à 60 % pour ARTEA et 40 % pour la Banque des Territoires. Dotée d'un patrimoine initial d'immobilier tertiaire d'une valeur de 100 M€, cette nouvelle foncière devrait investir plus de 250 M€ au cours des deux prochaines années.

- Exploitant

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

C'est dans cet esprit qu'ont été créées les sociétés ARTECOM, ARTEA SERVICES et ARTEA RESTAURATION

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

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

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

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

### **2.1.1.1 Parc tertiaire de 3ème génération**

Parce que le développement durable et la transition énergétique sont les principaux enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle, nous avons conçu un écosystème unique qui s'appuie sur notre infrastructure de Smart Grid développée par notre filiale Dream Energie (paragraphe 2.1.2.2 « Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable »).

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

Nos ARTEPARC se caractérisent dans le même temps par

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

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

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

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

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

### **2.1.1.2 Projets emblématiques**

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

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

#### **EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA À FLORENCE**

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



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

Le complexe de Sant'Orsola est un ancien couvent du XIV<sup>ème</sup> siècle construit autour de trois grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup>.

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



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

### **LA SERRE SUR LE TOIT A STRASBOURG**

Une nouvelle génération de bâtiment tertiaire



La Serre sur le toit constitue un des piliers d'une nouvelle génération de bâtiment tertiaire. Un lieu hybride qui propose une expérience totale.

Véritable prolongement des lignes directrices du quartier d'affaires à l'échelle du bâtiment, le projet développe une grande mixité de fonctions et d'usages et offre un haut niveau de services.

Au rez-de-chaussée, l'espace public et l'espace privé seront connectés, articulés autour d'une halle gourmande. Cette activité conviviale et fédératrice s'ouvrira tant à la communauté de La Serre sur le toit qu'à tous les usagers du quartier Archipel.

Une expérience inédite est proposée ici, en associant un coworking à la halle gourmande. Le coworking trouvera également une continuité dans le coliving, offrant la possibilité de séjourner aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du bâtiment, le temps d'un séminaire ou d'un citybreak. Les deux derniers étages du lot B1 compléteront ce programme avec des lieux d'exception, dédiés à l'événementiel.

La Serre sur le toit a pour ambition de démontrer qu'il est possible de conjuguer nature et espace de travail, vie professionnelle et conscience environnementale. S'inscrivant dans la dynamique durable du quartier, le bâtiment sera bioclimatique et économe en énergie.

Imaginé autour d'usages travailler, expérimenter, habiter, (se)cultiver, partager, savourer et s'évader, le projet promeut des valeurs chères au groupe ARTEA

### **L'HÔTEL DES POSTES AU LUXEMBOURG**

Un projet architectural axé autour de l'expérience-client



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

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

Le projet vise à restituer et à sublimer la dimension culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes. Sa reconversion permettra également de rendre à cet ensemble immobilier son aspect original, en supprimant notamment les structures métalliques qui referment aujourd'hui la cour intérieure, ainsi que l'aile centrale qui coupe l'immeuble en deux. Ces travaux de restructuration auront une durée d'environ 2 ans pour une livraison en 2023.

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



## L'USINE ELEVATOIRE A LILLE

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



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

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

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

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

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

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

### **2.1.1.3 Immeubles de bureaux urbains**

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

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

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

#### **2.1.1.4 Clés en main**

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

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

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

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

#### **2.1.1.5 Eco-quartiers**

UNE RÉPONSE CONCRÈTE À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

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

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

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

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

#### **2.1.1.6 Logements**

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

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

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

## 2.1.2 Transition énergétique

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

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

Nous allons encore plus loin dans le domaine de l'autonomie énergétique et prévoyons d'alimenter d'ici 2025 l'ensemble de notre parc immobilier en énergies renouvelables, produites en France.

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

### 2.1.2.1 Développeur de Smart-Grid privés

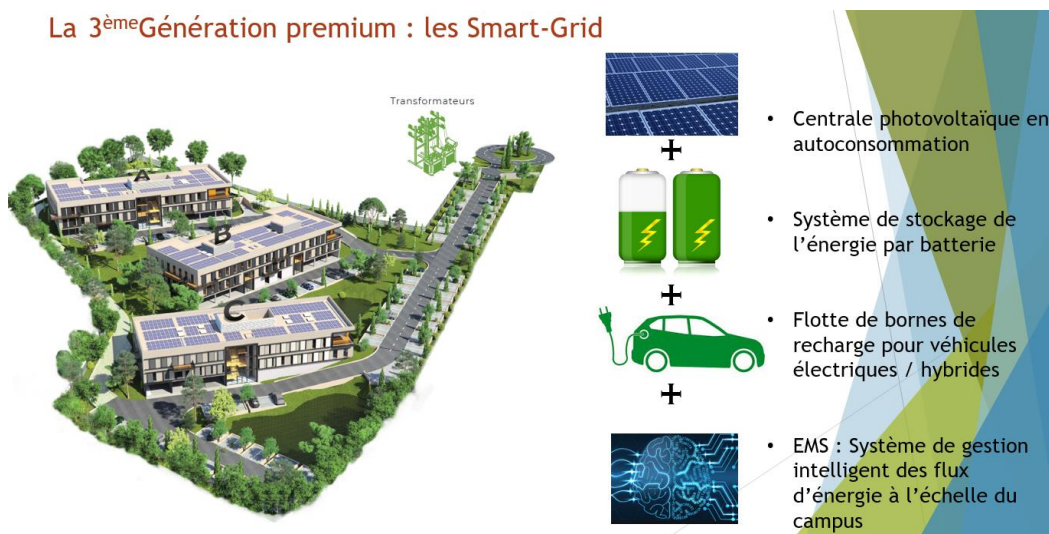
Le développement de smart-grids par notre Groupe nous permet d'apporter une offre globale cohérente avec l'ADN d'ARTEA sur nos opérations d'aménagement.

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

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

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

#### La 3<sup>ème</sup> Génération premium : les Smart-Grid



### 2.1.2.2 *Producteur et fournisseur d'énergie renouvelable*

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

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

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

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

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



### 2.1.2.3 *Maîtrise d'ouvrage environnementale*

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

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



### 2.1.2.4 L'Immeuble de 3<sup>ème</sup> génération

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

Notre premier modèle, un bâtiment de 2 500 m<sup>2</sup>, fonctionne depuis 2015.

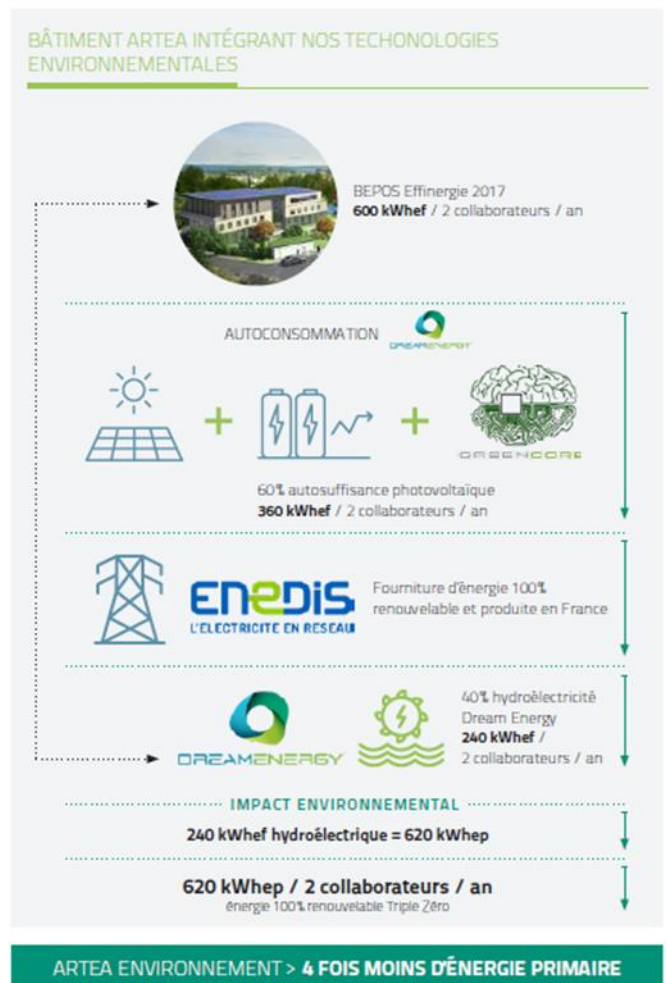
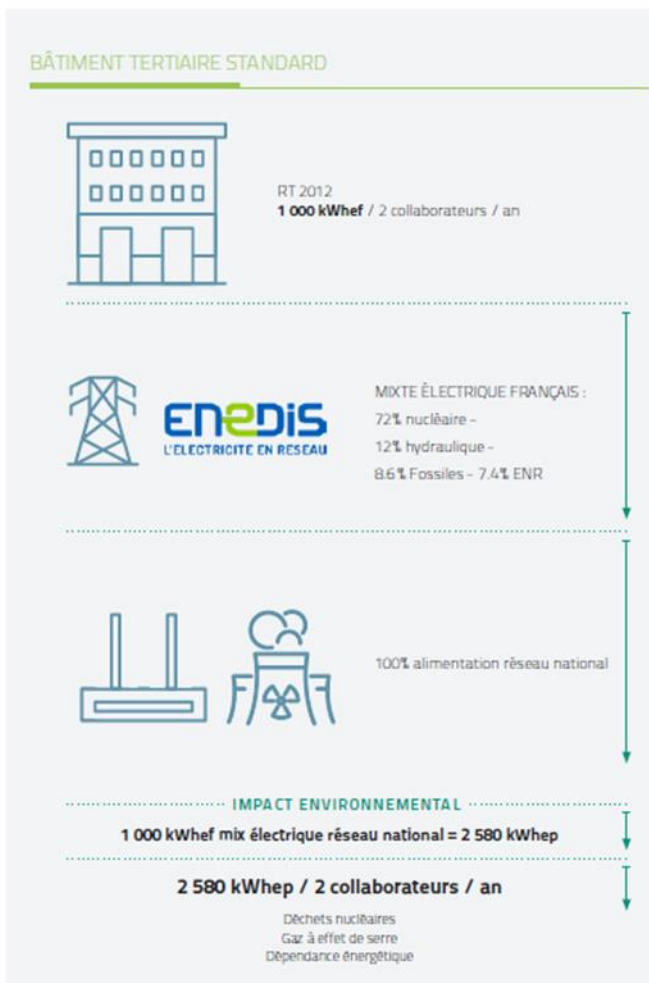
Grâce à sa centrale solaire, à son équipement de stockage d'énergie et à son système de pilotage intelligent fonctionnant avec un automate, cet immeuble voit les besoins énergétiques de ses équipements communs baisser de 65%.

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

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

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





### 2.1.3 Services et nouveaux usages

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

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

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

De la même façon, depuis 2018 ARTEA exploite un hôtel dans le golfe de Saint-Tropez.

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

### **2.1.3.1 Services aux entreprises**

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

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

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

### **2.1.3.2 Coworking avec COWORKOFFICE**

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

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

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

## **2.2 Evénements significatifs de la période**

### **Crise du coronavirus : un décalage dans le temps de certaines opérations**

Les conséquences de la crise sanitaire dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et ont été différentes selon les activités.

- Les activités de services type co-working et hôtellerie ont été à l'arrêt pour leur 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 2ème confinement du mois de novembre.

- La foncière a été impactée marginalement par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficultés. 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 un très bon début d'année avec une croissance du chiffre d'affaire de 7%
- 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

## Une croissance de la foncière

L'année 2020 a vu les livraisons de :

- Deux immeubles à Aix en Provence : le Green Corner (1 400 m<sup>2</sup> entièrement loués pour 9 ans fermes) et le Lotus (2 100 m<sup>2</sup> loués à 94%) ;
- Le 2<sup>ème</sup> bâtiment de l'Arteparc de Biot, situé dans le parc de Sophia Antipolis, loué à plus de 80% dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> immeubles résidentiels à Meyreuil. Le 4<sup>ème</sup> et dernier immeuble a été vendu début juillet 2020 et sera livré dans le courant de l'année 2021 marquant la fin de ce programme ;
- Le bâtiment LM de l'Arteparc de Lille-Lesquin.

## Un renforcement du pipeline en France

Afin de préparer l'avenir à plus long terme, ARTEA a réalisé des acquisitions foncières permettant de sécuriser son développement :

- Fuveau : un emplacement stratégique pour la construction d'un Arteparc constitué de quatre bâtiments pour une superficie cumulée de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Un permis de construire a été obtenu. Actuellement, deux cessions et deux baux sécurisent déjà plus de 7 000 m<sup>2</sup> ;
- Sophia : acquisition de trois bâtiments pour une surface globale de 2 000 m<sup>2</sup>, actuellement loués jusqu'au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Cette période sera mise à profit par ARTEA pour déposer un nouveau permis de construire ;
- Lille-Lesquin : acquisition sur l'Arteparc de Lesquin d'une nouvelle emprise foncière permettant de développer deux actifs. Un bail en état futur d'achèvement a déjà été signé pour un bâtiment de 3 500 m<sup>2</sup> avec le groupe Socotec.

## La force du concept « Hospitality et Work & Hospitality to Live »

Fort de son savoir-faire dans le domaine du coworking et de l'hôtellerie, ARTEA a annoncé trois projets de reconversion de bâtiments historiques. Le lancement de ces opérations en cœur de ville permettra de redonner une nouvelle vie à ces patrimoines exceptionnels.

- En France, *l'Usine Elévatoire* située à Lille sur laquelle sera développé un ensemble immobilier ouvert sur son quartier : coworking, coliving et restauration sur 4 300 m<sup>2</sup>.
- Au Luxembourg, *l'Hôtel des Postes*, lieu emblématique et patrimoine culturel et architectural, classé monument national au Grand-Duché de Luxembourg, verra se déployer un lieu ouvert à différentes clientèles autour de différents services : restaurant, bar, commerces, hôtel de type Lifestyle et espace de coworking
- En Italie, *l'ex couvent de Sant'Orsola*, lieu emblématique et classé de la ville de Florence, sera redéveloppé afin de proposer un véritable lieu de vie offrant un ensemble d'usages et d'activités destinés à accueillir différents publics et habitants du quartier : école de formation,



centre de congrès, coworking, musée abritant la tombe de Mona Lisa, ateliers d'artistes, café bibliothèque, commerces, ateliers d'artisanat, hébergement, fitness, ludothèque...

ARTEA, futur exploitant de ces immeubles, illustre à travers ces opérations sa volonté de poursuivre le développement de son activité Services à forte valeur ajoutée.

## 3. RESULTATS DES ACTIVITES

### 3.1 Résultats consolidés d'ARTEA

Données consolidés, IFRS, audités (en milliers d'euros)	2020	2019	Δ
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>33 554</b>	<b>25 363</b>	<b>+32%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(10 490)	(6 115)	+72%
Charges de personnel	(3 841)	(3 810)	+1%
Autres charges	(11 775)	(8 278)	+42%
Variation de la juste valeur des immeubles	12 400	17 339	-28%
Dotation aux amortissement et provisions	(2 855)	(2 205)	+29%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>16 994</b>	<b>22 293</b>	<b>-24%</b>
Coût de l'endettement financier net	(4 364)	(4 680)	-7%
Autres produits et charges financiers	4	139	ns
Quote-part de résultats dans les entreprises associées	630	13	ns
Impôts sur les résultats	(3 376)	(4 348)	-22%
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>10 196</b>	<b>10 762</b>	<b>-5%</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>1 886</b>	<b>1 580</b>	<b>+19%</b>

La norme IFRS 16 relative à la comptabilisation des contrats de location est entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2019. ARTEA a décidé d'appliquer cette norme selon la méthode rétrospective simplifiée qui ne prévoit pas de retraitement de l'exercice précédent.

#### Principes et méthodes appliqués

Se reporter à la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2020.

#### Analyse des résultats et de la situation financière

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 28 avril 2021 les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2020.

#### Retour à une croissance soutenue du chiffre d'affaires au 2<sup>nd</sup> semestre 2020

En 2020, le chiffre d'affaires d'ARTEA s'établit à 33,6 M€, en progression de +32% par rapport à 2019. Cette performance est portée par une croissance forte, de +93%, au second semestre 2020, après un premier semestre impacté par la crise sanitaire.

Le chiffre d'affaires des **activités récurrentes** enregistre une croissance de +6% avec :

- Une hausse **des revenus fonciers** de +9 %, liée principalement aux livraisons réalisées en 2019 avec notamment le bâtiment A de l'Arteparc de BIOT, le Rifkin à Aix en Provence et le bâtiment 1 de l'Arteparc de Lille-Lesquin. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 96 % ;
- Une progression des revenus **de l'activité Energie** de +7% qui a bénéficié d'une pluviométrie plus régulière ainsi que de la remise en exploitation de la centrale de Colombier Fontaine ;
- Une **activité Services** qui a souffert de la crise sanitaire avec la fermeture temporaire du site de coworking de Lesquin et l'ouverture retardée de l'hôtel de Ramatuelle.

Les revenus de l'**activité Promotion** sont en hausse de +32% grâce aux quatre VEFA ayant été signées au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, reflétant la qualité du positionnement des actifs ARTEA sur leur marché :

deux immeubles sur l'Arteparc de Fuveau, un immeuble sur l'Arteparc de Nîmes et le dernier bâtiment du programme de logement de Meyreuil.

### **Amélioration de +19% du cash-flow courant, part du groupe**

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine ayant été expertisé au 31 décembre 2020 et des dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat opérationnel s'élève à 17 M€ en 2020 contre 22,3 M€ en 2019.

La moindre variation de juste valeur du patrimoine en 2020 par rapport à 2019 s'explique par la variation historiquement élevée qui avait été constatée en 2019, dû à une forte dynamique du secteur immobilier et des taux de rendement en baisse sur la période, créant les conditions d'un effet de base défavorable pour 2020. ARTEA souligne pour autant que la juste valeur de ses immeubles expertisés au 31 décembre 2020 est en croissance de 78% par rapport à celle en date du 31 décembre 2018.

Le résultat net part du groupe s'établit à 10,2 M€ quasiment stable par rapport à 2019.

Le cash-flow courant part du groupe est en progression de +19% sur un an. Au 2<sup>ème</sup> semestre 2020, ARTEA a bénéficié de la reconnaissance du chiffre d'affaires suite la signature de nombreux contrats de VEFA d'immeubles dont la construction avait commencé au 1<sup>er</sup> semestre. En cumul sur l'année, le cash-flow courant part du groupe affiche une croissance de +19% à 1,9 M€.

### **Hausse de +21% du patrimoine immobilier valorisé 245 M€**

A fin 2020, le patrimoine immobilier est valorisé 245 M€, en hausse de +21 %, dont 136 M€ de patrimoine (en exploitation ou en cours de développement) mis en juste valeur, 20 M€ d'actifs à leur coût de construction (immeubles exploités pour compte propre et futurs immeubles de placement évalués au coût) et 89 M€ de patrimoine ayant été reclassifié en destiné à la vente dans le cadre de la constitution de l'Immobilière Durable, nouveau partenariat avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts).

Le patrimoine « Energie » a fait l'objet d'une nouvelle campagne d'expertise le valorisant 36 M€ pour une valeur nette comptable de 18 M€ ce qui constitue une plus-value potentielle de 18 M€.

### **Structure financière solide**

Le coût de l'endettement financier est en baisse à 4,4 M€ contre 4,7 M€ en 2019 du fait de l'émission obligataire réalisée début 2019 ayant permis de rembourser l'OCEANE arrivant à échéance en août 2019.

Le ratio de LTV du groupe est en baisse à 51% avec un endettement net de 112 M€ et des capitaux propres de 93 M€. Au 30 décembre 2020, le Groupe affiche une trésorerie de 13 M€.

Par ailleurs, une émission obligataire de 15,6 M€ a été réalisé début 2021 afin de renforcer sa position de trésorerie nécessaire à son développement.

### **Progression de +21% de l'ANR à 30,8€/action**

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobilier) s'établit à 146 M€ soit 30,8 € par action.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 121 M€ soit 25,6 € par action.

	K€	31/12/2020	
		ANR	ANR net de la fiscalité
Capitaux propres part du groupe		92 616	92 616
Annulation impact put minoritaire		1 145	1 145
Impôts différés		16 211	
Mise à la juste valeur des "autres immeubles"		6 276	4 707
Mise à la juste valeur des actifs Storia		12 326	9 698
Mise à la juste valeur des "immobilisations dédiées à l'activité énergie"		17 446	13 084
<b>TOTAL en K€</b>		<b>146 020</b>	<b>121 251</b>
Nombre d'actions hors auto-détention			4 740 322
<b>TOTAL en € par action</b>		<b>30,8</b>	<b>25,6</b>

### Dividende proposé de 0,30 € par action

Envisagé en 2020, mais reporté en raison de la crise sanitaire, le conseil d'administration d'ARTEA, a décidé de proposer à l'assemblée générale le versement, au titre de l'exercice 2020, d'un dividende de 0,30€ /action. Cette décision s'inscrit conformément à l'engagement qu'il avait fixé de distribuer à l'issue de chaque exercice, et durant les 5 prochaines années, un minimum de 30% du cash-flow net courant sous forme de dividende.

## 3.2 Résultats sociaux d'ARTEA

### Principes et méthodes appliqués

Se reporter à l'annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2020.

### Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- le chiffre d'affaires net s'est élevé à 7.806.264 euros contre 6.782.539 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 7 812 806 euros contre 7.390.428 euros au titre de l'exercice précédent ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 5.594 856 euros contre 5.146.850 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à 2.217.949 euros contre 2.243.578 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 981.836 euros. Le montant des charges sociales s'élève à 412 .666 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de (100.158) euros contre (1.648.539) euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 2.117.791 euros contre 595.039 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de (24.863) euros, de l'impôt sur les bénéfices, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 1.590.451 euros contre un bénéfice de 1.074.067 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2020 le total du bilan de la Société s'élevait à 104.919.643 euros contre 99.203.360 euros pour l'exercice précédent.

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

Le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce est joint en annexe au présent rapport.

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

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

ARTEA SA FOURNISSEURS AU 31/12/2020		Période du		01/01/2020			
		au		31/12/2020			
		Situation au		20/04/2021			
Numéro de compte	Intitulé des comptes	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
<b>Nombres de factures concerné</b>		66					
<b>montant TTC</b>		2 208 062		1 328 925		97 004	
<b>% Période</b>		60%		4%		0%	
<b>Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC</b>		4 519 414		29%		2%	
<b>0%</b>		0%		0%		17%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
<b>Nombres de factures exclues</b>		N/A					
<b>Montant total des factures exclues</b>							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement</b>		Délais contractuels : X Délais légaux :					

<b>ARTEA SA</b>		<b>FOURNISSEURS</b>		Période du		01/01/19	
		AU 31/12/2019		au		31/12/19	
				Situation au		09/04/2020	
	<b>Solde du compte</b>	<b>Solde non échu</b>	<b>de 1 à 30 jours</b>	<b>de 31 à 60 jours</b>	<b>de 61 à 90 jours</b>	<b>91 jours et plus</b>	
			31-janv	28-févr	31-mars		
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
<b>Nombres de factures concernées</b>		<b>48</b>					
<b>montant TTC</b>		<b>1 447 318</b>	<b>1 383 674</b>	<b>63 603</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>6</b>
% Période			96%	4%	0%	0%	0%
<b>Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC</b>		3 762 238	37%	2%	0%	0%	0%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
<b>Nombres de factures exclues</b>		N/A					
<b>Montant total des factures exclues</b>							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement</b>		Délais contractuels : X					
		Délais légaux :					

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

<b>ARTEA SA</b>		<b>CLIENTS AU 31/12/2020</b>		Période du		01/01/20	
				au		31/12/20	
				Situation au		20/04/21	
<b>Numéro de compte</b>	<b>Intitulé des comptes</b>	<b>Solde du compte</b>	<b>Solde non échu</b>	<b>de 1 à 30 jours</b>	<b>de 31 à 60 jours</b>	<b>de 61 à 90 jours</b>	<b>91 jours et plus</b>
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>							
<b>Nombres de factures concernées</b>		<b>5</b>					
<b>Montant TTC</b>		<b>421 159</b>	<b>109 103</b>	<b>312 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
% Période			26%	74%	0%	0%	0%
<b>Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC</b>		<b>9 367 517</b>	1%	3%			
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
<b>Nombres de factures exclues</b>		N/A					
<b>Montant total des factures exclues</b>							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement</b>		Délais contractuels : X					
		Délais légaux :					

<b>ARTEA SA</b>		Période du					01/01/19
CLIENTS AU 31/12/2019		au					31/12/19
		Situation au					09/04/20
(A) Tranches de retard de paiement	Solde du compte	Solde non échu	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	
Nombres de factures concernées	7						
Montant TTC	183 216	153 096	120	0	0	30 000	
% Période		84%	0%	0%	0%	16%	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	8 139 047	2%					
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
Nombres de factures exclues		N/A					
Montant total des factures exclues							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisées (contratuel ou délais légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement		Délais contractuels : X Délais légaux :					

### *Affectation du résultat de l'exercice*

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2020 s'élevant à 1.590.451 euros comme suit :

- 1 490 685,60 euros en distribution de dividende
- 79 523 euros à la réserve légale,
- le solde, soit 20 242 euros, au compte « report à nouveau » qui passera de 3.426.237 euros à 3 446 479 euros.

Au titre des trois derniers exercices, il n'a été fait aucune distribution de dividende.

### *Dépenses somptuaires*

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

### *3.3 Activité des principales filiales*

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

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

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

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

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt			% d'Intérêt		
			% Contrôle	Méthode *	31/12/2020	% Contrôle	Méthode *	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.



**Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2020**

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	1 672 313	100	1 000	1 000			257 914	114 010	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	1 834 668		1 218 845	31 490	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	289 007	100	1 000	1 000	809 423		423 596	57 655	
SAS FESV	4 639	13 204 932	100	7 989 738	7 989 738			1 420 780	13 887	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	173 690		375 219	-304 118	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	1 520 074	65	3 579 563	3 579 563			2 785 505	424 473	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	1 272 173		758 224	625 422	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	2 674 429	100	1 200 000	1 200 000			9 123 608	831 348	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-1 299 387	100	400 000	400 000	2 364 412		472 418	-696 736	
SAS ARTEPROM	243 750	4 233 138	100	24 002 386	24 002 386			24 880 167	1 336 348	
SARL SUDIO ARTEA	7 500	2 562 146	100	6 935 403	6 935 403			1 321 867	499 351	
SCI ARTEA DURANNE	1 000		100	1 000	1 000	8 759 293		425 934	-50 724	
SARL ARTEA ENVIRONNEMENT	3 762 419	-569 938	98	3 688 920	3 688 920	6 180 460		84 184	-86 467	
SAS ARTEPARC HAUTS DE France	8 585 677	528 327	60	5 151 406	5 151 406	2 782 102		1 686 387	299 715	
SARL ARTEPARC FUYEAU	1 000	-8 667	100	1 000	1 000	851 136		7 954 066	-396 104	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999	507 201		7 376 429	508 581	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	-8 422	100	1 000	1 000	2 020 235		-	-86 088	
SAS ARTEPARC SOPHIA	3 503 635	40 095	60	2 102 182	2 102 182	2 133 815		609 113	90 839	
L'ESCALET	1 000	-65 143	100	675 500	675 500	1 099 676		309 462	-71 736	
ARTEA Luxembourg	50 000		100	50 000	50 000	1 367 372		187 000	13 484	
GREENVIEW	1 000		100	1 000	1 000					
ARTEA GRAND EST	1 000		99,90	999	999					
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
HORIZON CANNES	1 000	-15 961	50	500	500	1 284 202		0	-15 514	
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

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

---

### 4.1 Événements postérieurs à la clôture

#### 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.

### 4.2 Perspectives

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

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

- **L'innovation dans l'énergie** : ARTEA ambitionne de faire partie des entreprises les mieux notées et reconnues pour leurs actions en faveur du développement durable et en matière de déploiement de technologies avancées en termes d'intelligence énergétique. L'éthique environnementale est une composante majeure de la stratégie du Groupe.
- **L'investissement** dans les centrales hydrauliques, couplées aux centrales solaires, va perdurer afin de pouvoir profiter des rendements élevés constatés mais aussi pour pouvoir mettre en œuvre sa stratégie « Triple 0 » pour l'ensemble des futurs programmes :
  - CO2 = 0
  - Nucléaire = 0
  - Fossile = 0

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

La puissance totale des centrales hydrauliques post rénovation s'élève à 5 950 kW. Le développement et l'acquisition de ces actifs énergétiques permettront une hausse substantielle de la production énergétique en 2020 et confirmera le positionnement unique d'ARTEA comme un développeur-proprétaire d'immobilier et d'énergie de 3<sup>ème</sup> génération.

- **L'innovation dans les services** : l'objectif est de créer et d'entretenir une relation de confiance et de partenariat avec une clientèle "grand compte" fidélisée par une démarche systématique de développement d'immeubles confortables et d'exploitation économique. ARTEA entend amplifier ses efforts dans la conception et la mise en œuvre de services en anticipant les besoins des entreprises occupantes et de leurs collaborateurs.
- De la même manière, ARTEA va développer au sein de ses parcs des espaces de coworking. Le premier a vu le jour en avril 2018 au sein de l'ARTEPARC de Lille Lesquin.

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

## **4.3 Facteurs de risques**

### **4.3.1 Risques liés à l'activité du Groupe**

#### ***Risques liés à l'environnement économique et sanitaire***

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

L'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique et sanitaire. Ainsi, l'évolution de certains indices nationaux de référence (taux de croissance du PIB, taux d'intérêt directeur, taux de chômage, taux d'inflation, indice de référence des loyers...) pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

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

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

#### ***Risques liés à l'environnement concurrentiel***

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

Dans le cadre de son activité de promotion, la concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, de l'accès aux sous-traitants qu'aux financements. L'implantation locale, la notoriété du Groupe sur son marché ainsi que l'historique des réalisations lui permettent notamment de limiter ce risque.

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

Cependant, le niveau de service et les charges locatives maîtrisées offerts par la Société justifient le taux d'occupation des actifs du Groupe de 96 %.

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

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

Le Groupe exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs. A ce titre, une assurance spécifique a été contractée par ARTEA telle que précisé dans le paragraphe 4.4 ci-dessous.

### *Risques liés aux sous-traitants*

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

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

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

### *Risques liés à la commercialisation des actifs*

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

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

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

La vacance constatée pourrait affecter les résultats du Groupe ARTEA et la valeur de l'actif si elle n'était pas résorbée par une commercialisation concluante. Cependant, les moyens mis en œuvre en par ARTEA, notamment la qualité des services proposés et la maîtrise du niveau de charges, lui permettent de limiter ce risque et présenter un taux d'occupation de 96% à fin 2020.

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

### *Risques liés aux systèmes d'information*

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

### *Risques liés aux conditions climatiques – adaptations au risque climatique*

Le pôle énergies renouvelables du Groupe compte notamment la gestion d'un parc de différents actifs : des centrales solaires et des barrages hydrauliques.

Les productions d'énergie générées par ces actifs dépendent des conditions climatiques qui sont nécessairement variables d'une année sur l'autre. La variation des conditions climatiques, en particulier une baisse de l'irradiation ou du niveau de pluviométrie constaté, pourrait avoir un impact négatif sur la production d'énergie générée par le Groupe et donc sur ses revenus.

Le Groupe porte une attention particulière au stade de développement de ses projets, aux conditions d'ensoleillement et de pluviométrie des zones concernées, et ce afin de limiter le risque.

Ces variations climatiques impliquent des risques environnementaux tels que le risque d'inondation, d'exposition aux événements climatiques extrêmes, le risque de stress hydrique. Le Groupe ARTEA veille au travers d'études d'impact approfondies, à évaluer l'implantation de ses installations existantes ou futures en tenant compte de ces aléas climatiques et à mettre en œuvre les mesures nécessaires.

De par ses activités dans le domaine des énergies renouvelables opérées au travers de filiales, telles qu'exposées ci-avant, la société ARTEA met en œuvre des mesures destinées à favoriser une stratégie bas-carbone.

Le Groupe ARTEA prend en compte l'analyse du cycle de vie des éléments industriels notamment concernant les panneaux et batteries des centrales solaires et privilégie des éléments dont le carbone équivalent est plus faible.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme et devraient faire l'objet d'une évaluation plus approfondie au cours des prochaines années.

## **4.3.2 Risques liés aux actifs du Groupe**

### **Risques liés aux acquisitions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques liés à la valeur des actifs**

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

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

- Une méthodologie par comparaison directe,

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

La juste valeur des actifs immobiliers prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS (cf. note 13 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2020) est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier.

Concernant les immobilisations dédiées à l'activité énergie, celles-ci sont inscrites dans les comptes, pour l'essentiel, à leur valeur historique (cf. note 14 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2020).

### *Risques industriels liés à l'environnement*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.3 Risques de commercialisation

#### *Risques liés au marché locatif*

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du parc loué est de 96 %. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté dans l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2020.

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

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

#### *Risques liés aux locataires et risques de contrepartie*

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier du Groupe est loué via 135 baux avec 99 sociétés dont les 5 premiers locataires représentent 20% des revenus locatifs et les 10 premiers 32% des revenus locatifs.

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

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

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

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

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

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



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

Ce mécanisme permet ainsi de limiter le risque de contrepartie.

#### **4.3.4 Risques liés à l'environnement légal et réglementaire**

##### **Risques législatifs**

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

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

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

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

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

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

##### **Risques juridiques**

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

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

Tous les litiges sont suivis par des cabinets d'avocats et tous les risques jugés significatifs par la Société et ses conseils sont appréhendés dans les comptes (cf. note 22 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2020) au meilleur des informations disponibles à la date de leur établissement.

### Risques liés à la santé publique

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

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

### Risques financiers

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

#### Risque de liquidité

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la trésorerie du Groupe s'élevait à 12.988 K€.

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier brut consolidé du Groupe s'élève à un montant cumulé de 126 M€ et se répartit de la manière suivante :

(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>

Le ratio de LTV s'élevait à 51 % au 31 décembre 2020. Celui-ci résulte du rapport entre :

- La dette financière nette à hauteur de 112 M€,
- Le montant global des actifs immobiliers (dont les stocks) et énergétiques (évalués à la juste valeur) à hauteur de 219 M€.

Il est précisé qu'un emprunt obligataire a été émis par la filiale Foncière Environnementale Sainte Victoire en avril 2017 pour un montant de 17 millions d'euros. Les covenants sont calculés chaque année sur la base des comptes consolidés du sous-groupe FESV. Les cas de défaut sont les suivants :

1. 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 ;

2. 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 supérieur à 15 millions d'euros ;

Par ailleurs, un emprunt obligataire de 25 M€ a été souscrit en deux tranches : fin 2018 et début 2019. Les covenants à respecter sont les 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 cent vingt millions d'euros (120.000.000 €) ; et
- un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à cinquante millions d'euros (50.000.000 €).

Ces engagements et covenants étaient respectés au 31 décembre 2020.

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

### **Risque de taux d'intérêt**

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

La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

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

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

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable non couverts. Ce risque correspond à environ 45% de la dette du Groupe hors emprunts obligataires. A contrario, le solde de 55% de la dette financière au 31 décembre 2020 (hors emprunts obligataires) est donc sans risque compte tenu de :

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

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

### *Risque de contrepartie*

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

## **4.4 Procédures de contrôle interne et gestion des risques**

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

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

### *Organisation et fonctionnement du Groupe*

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

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

En 2020, le Groupe était structuré en pôles opérationnels organisés comme suit :

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

### *Acteurs du contrôle*

Le dispositif de contrôle interne repose sur certains acteurs identifiés mais nécessite une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux fins d'adhésion à l'ensemble des valeurs véhiculés et à la culture même

du Groupe. Cette sensibilisation s'effectue au travers de séminaires, de réunions internes, que ce soit par service ou en regroupant l'ensemble des salariés du Groupe.

Le dispositif de contrôle interne fait intervenir :

- (i) le Conseil d'Administration de la Société : ainsi, la société ARTEA a choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société,
- (ii) la Direction Générale,
- (iii) la Direction Administrative et Financière et les autres Directions fonctionnelles.

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

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

### *Dispositif de gestion des risques*

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration en sa formation de Comité d'audit projette, en collaboration avec la Direction Générale, dans un souci d'amélioration de la structuration de son dispositif, de se livrer à un exercice de cartographie des risques auxquels la Société pourrait être confrontée car estimant que cela constitue un élément clé de la gouvernance du Groupe.

### *Procédures comptables et financières*

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

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

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

- budgétaire ;
- sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

L'ensemble des entités du groupe utilisent le même système d'information et leurs états financiers sont préparés par le même service comptable ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

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

### *Communication financière*

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

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

## **4.5 Assurances et couvertures du risque**

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

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT  (Paiement annuel : 1921 €)	Responsabilité Civile professionnelle  Montant par sinistre et par an : 460 000 €  Responsabilité civile exploitation  Dommages corporels : 7 650 000 €  Défense pénale (option) : 30 000 €
ARTEA	Multirisque immeuble «tous risques sauf»  (ACE/CHUBB)	0,75 € TTC/m <sup>2</sup>	Tous dommages confondus à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 9 000 000 €
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers  (QBE)	1,60% du CA HT	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance  RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
STUDIO ARTEA	Responsabilité civile décennale maîtrise œuvre conception et exécution  (AXA)	<u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis et non soumis à obligation d'assurance décennale</u>  3,31% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 €
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales, et notamment : ARTESOL ENERGIE SOLAIRE ARTESOL AIX 1 CAMPUS ARTEPARC ARTEA DURANNE 2015 ARTEPARC SOPHIA ARTEPARC LESQUIN ARTEPARC HAUTS DE FRANCE FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS DE FRANCE AIX ARBOIS 2014	Assurance bris de machines, pertes de recettes consécutives  (AXA)	Cotisation annuelle : 12 342.34 € TTC	Installations photovoltaïques & Batterie stockage : Shed&Victoire, Prisme&Robole, KPMG, Patio, Crossroad A, Crossroad B, Bachasson A, Campus A, Campus B, Campus C, Nice the Crown, Silo de Parking, Apollo A&B, Arteparc Meyreuil Bât. A-B-C-D-E-F, Panoramique, Rubis, Quartz, Lesquin B-E-N-PS4-PS5, Campus Biot Bât. C, Batterie Li-ion Campus Biot Bât. C, Rifkin, Campus Biot Bât. B, Batterie Li-ion Campus Biot Bât. B, GreenCorner  Capitaux garantis : Dommages aux biens : 4 436 366 € Pertes de recettes : 879 910 €
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales, et notamment : ARTESOL HYDRO V PRAUTELEC CHEBM ARTESOL HYDRAU ENERGIE HYDRO 2016 SEM	Assurance bris de machines, perte de recettes  (AXERIA)	Cotisation annuelle : 114 437.50 € TTC	Les Planches en Montagne, Saint Martial, Savoyeux, Broussolles, Colombier fontaine, Samoëns, Marvit, Moulin du pont, Perrigny, Tancua  Centrales hydroélectriques  Capitaux garantis : Bâtiment & Risques locatifs : 5 753 812 € Matériel & Equipement : 11 187 965 € Pertes de recettes après incendie : 5 730 036 € Pertes de recettes après BDM : 2 865 018 €
ARTEA agissant pour le compte de ses filiales, et notamment : ARTESOL ENERGIE SOLAIRE ARTESOL AIX 1 CAMPUS ARTEPARC ARTEA DURANNE 2015 ARTEPARC SOPHIA ARTEPARC LESQUIN ARTEPARC HAUTS DE FRANCE FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS DE FRANCE AIX ARBOIS 2014 ARTESOL HYDRO V PRAUTELEC CHEBM ARTESOL HYDRAU ENERGIE HYDRO 2016 SEM	Assurance Responsabilité Civile  (QBE)	Cotisation annuelle : 4 016.65 € TTC Taux : 0.124 %	Installations photovoltaïques & Batterie stockage : Shed&Victoire, Prisme&Robole, KPMG, Patio, Crossroad A, Crossroad B, Bachasson A, Campus A, Campus B, Campus C, Nice the Crown, Silo de Parking, Apollo A&B, Arteparc Meyreuil Bât. A-B-C-D-E-F, Panoramique, Rubis, Quartz, Lesquin B-E-N-PS4-PS5, Campus Biot Bât. C, Batterie Li-ion Campus Biot Bât. C, Rifkin, Campus Biot Bât. B, Batterie Li-ion Campus Biot Bât. B, GreenCorner Installations hydroélectriques : Les Planches en Montagne, Saint Martial, Savoyeux, Broussolles, Colombier fontaine, Samoëns, Marvit, Moulin du pont, Perrigny, Tancua  Responsabilité Civile Exploitation Tous dommages confondus : 7 000 000 € par sinistre  Responsabilité Civile Après Livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre

## 4.6 Litiges au 31 décembre 2020

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

## 5. ACTIONNARIAT

### 5.1. Informations relatives au capital

Evolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social	Avant opération			Après opération		
	Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Valeur nominale Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale Capital social	Capital social
<b>2 janvier 2018</b>						
Conversion d'OCEANE en actions nouvelles	4 954 147	6€	29 724 882 €	4 954 293	6€	29 725 758€
<b>5 août 2019</b>						
Conversion d'OCEANE en actions nouvelles	4 954 293	6€	29 725 758 €	4 968 952	6€	29 813 712€

### 5.2. Actionnariat du Groupe

A la date du 31 décembre 2020 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-20			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 639 824	93,38%	4 639 824	97,00%
Céline COPIER	12 904	0,26%	18 808	0,39%
François ROULET	1 152	0,02%	2 304	0,05%
ARTEPROM	226 447	4,56%	0	0,00%
Autres actionnaires	33 886	0,68%	69970	1,41%
Public	54 739	1,10%	54 739	1,14%
<b>Total</b>	<b>4 968 952</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 783 347</b>	<b>100,00%</b>



A la date du 31 décembre 2019 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-19			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société ARTEME	4 035 088	81,21%	4 035 088	74,81%
Bruno HANROT	438 624	8,83%	877 248	16,26%
François ROULET	1 152	0,02%	2 304	0,04%
ARTEPROM	226 447	4,56%	0	0,00%
Autres actionnaires	218 517	4,40%	429 934	7,97%
Public	49 124	0,98%	49 124	0,92%
<b>Total</b>	<b>4 968 952</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 393 698</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

#### *Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2019*

La société ARTEME a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers, en date du 2 août 2019, avoir franchi en hausse les seuils des 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50% et 2/3 du capital et des droits de vote d'ARTEA dans le cadre d'une acquisition d'actions ARTEA, hors marché.

#### *Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2020*

Néant.

### **5.3. Actionnariat salarié**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2020 : aucun titre n'est détenu, à la connaissance de la Société, dans le cadre d'un FCPE ou PEE ou n'est frappé d'incessibilité au 31 décembre 2020.

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

### **5.4. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices**

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

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois (3) derniers exercices.

#### ***Politique de distribution de dividendes***

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

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires le versement d'un dividende de 0,30 € par action au titre de l'exercice 2020

### ***5.5. Opérations afférentes aux titres de la Société***

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2020.

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

Aucune attribution d'action gratuite ou d'action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2020.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2020 à l'effet de permettre au Conseil d'Administration de consentir au bénéfice de membres du personnel et/ou des dirigeants mandataires sociaux des options de souscription d'actions ou d'achat d'actions arrivera à échéance en août 2023.

#### ***Programme de rachat d'actions propres***

L'Assemblée Générale du 23 juin 2020 a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de

commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;

- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers;

- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

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

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions a été établi à 1.000.000 euros et que le prix maximum d'achat par action fixé à 25 euros.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2020 a été mis en œuvre à la date d'établissement du présent rapport via un contrat de liquidité.

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

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

Au 31 décembre 2020, la Société détient 2 183 actions propres, représentant 0,04 % du capital social.

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

1. allocation d'actions aux salariés du groupe ARTEA : néant ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 2 183 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : néant.

### ***Mise en place d'autorisations financières***

Nous vous demanderons de conférer diverses délégations de compétence et/ou autorisations à l'effet de mettre en place des autorisations financières permettant de procéder à des opérations

capitalistiques. Ces autorisations font l'objet d'un rapport complémentaire établi par votre Conseil d'administration.

### *Mise à jour de dispositions statutaires*

Néant.

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

Néant.

## **5.6. Conventions d'actionnaires**

Nous vous informons que des conventions d'actionnaires ont été conclues entre ARTEA et la Caisse des Dépôts & Consignations concernant les sociétés ARTEPARC MEYREUIL, ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE et ARTEPARC SOPHIA. Le descriptif de ces partenariats est le suivant :

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS ARTEPARC MEYREUIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ inaccessibilité temporaire des titres pendant une période de six (6) ans</li> <li>➤ droit de préemption</li> <li>➤ droit d'agrément</li> <li>➤ droit de cession conjointe de l'investisseur</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de défaillance grave</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de changement de contrôle</li> <li>➤ droit d'acquisition prioritaire de l'associé majoritaire</li> <li>➤ obligation de rachat par l'associé majoritaire</li> </ul>
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ inaccessibilité temporaire des titres pendant une période de six (6) ans</li> <li>➤ droit de préemption</li> <li>➤ droit d'agrément</li> <li>➤ droit de cession conjointe de l'investisseur</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de défaillance grave</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de changement de contrôle</li> <li>➤ droit d'acquisition prioritaire de l'associé majoritaire</li> <li>➤ obligation de rachat par l'associé majoritaire</li> </ul>
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS ARTEPARC SOPHIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ inaccessibilité temporaire des titres pendant une période de sept (7) ans</li> <li>➤ droit de préemption</li> <li>➤ droit d'agrément</li> <li>➤ droit de cession conjointe de l'investisseur</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de défaillance grave</li> <li>➤ promesses de vente et d'achat en cas de changement de contrôle</li> <li>➤ droit d'acquisition prioritaire de l'associé majoritaire</li> <li>➤ obligation de rachat par l'associé majoritaire</li> </ul>

## 5.7. Évolution du cours de Bourse

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

	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en euros
<b>Janvier 2020</b>	11,90	10,80	231	2 573
<b>Février 2020</b>	12,30	11,90	346	4 178
<b>Mars 2020</b>	12,50	8,10	1 518	15 739
<b>Avril 2020</b>	9,25	8,50	52	464
<b>Mai 2020</b>	13,00	9,70	1 814	19 852
<b>Juin 2020</b>	12,50	10,20	1 329	15 155
<b>Juillet 2020</b>	11,00	10,30	500	5 379
<b>Aout 2020</b>	10,50	10,00	309	3 224
<b>Septembre 2020</b>	10,80	10,40	56	591
<b>Octobre 2020</b>	12,50	10,10	828	9 046
<b>Novembre 2020</b>	11,60	10,10	270	3 063
<b>Décembre 2020</b>	12,20	10,90	1 375	15 794
<b>Janvier 2021</b>	15,80	10,00	7 188	89 377
<b>Février 2021</b>	14,00	11,70	6 311	81 744
<b>Mars 2021</b>	13,50	12,50	3 146	40 653

Source : Euronext (<https://www.euronext.com/fr>)

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

---

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

### 6.1. Informations sociales

#### *Methodologies :*

Les choix méthodologiques ci-après ont été arrêtés :

- les stagiaires ne sont pas comptabilisés dans l'effectif du groupe ;
- le calcul de l'absentéisme a été défini sur la base du nombre total de jours ouvrés d'absence ramené au nombre total de jours travaillés théoriques. Les ouvriers travaillant une heure par jour pour le Groupe sur les centrales hydrauliques ont été exclus.

#### 6.1.1 Emploi et politique de rémunération

Au 31 décembre 2020, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

- 55 salariés répartis selon le tableau ci-dessous,
- 5 mandataires sociaux dont un mandataire social assimilé salarié, un mandataire social salarié et trois mandataires sociaux dépourvus de contrat de travail.

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

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

#### Groupe ARTEA : effectifs et répartition au 31/12/2020

- Services administratif, comptable, juridique et financier : 9 salariés et le PDG, assimilé salarié sur ARTEA, soit 10 collaborateurs
- Promotion immobilière : 7 salariés sur ARTEPROM et 3 salariés sur ARTEA PROMOTION
- Ingénierie environnementale : 6 salariés sur ARTESOL,
- Activité hydraulique : 1 salarié sur ARTESOL HYDRAU, 3 salariés sur ARTESOL HYDRO V
- Architecture : 6 salariés sur STUDIO ARTEA ,

- Asset management, gestion des actifs : 10 salariés sur ARTECOM,
- Coworking, services : 5 salariés sur ARTEA SERVICES et 1 salarié sur l'ESCALET
- Suivi de travaux : 1 salarié sur LE VESINET PARC, 1 salarié sur ARTEPROM.

L'effectif se compose de 31 hommes et de 24 femmes dont l'âge moyen est de 40 ans (38 ans sans tenir compte des ouvriers à temps très partiel qui entretiennent les centrales hydrauliques à raison d'un passage d'une heure par jour).

Sur les 55 collaborateurs du groupe ARTEA, 31 sont cadres, 12 non cadres et 12 ouvriers. Nous comptons 1 contrat de professionnalisation.

ARTEA GROUPE	
TOTAL EFFECTIF	<b>55</b>
HOMMES	<b>31</b>
FEMMES	<b>24</b>
CADRES	<b>31</b>
NON CADRES	<b>12</b>
OUVRIERS	<b>12</b>
CDI	<b>52</b>
CDD	<b>3</b>
Contrat Professionnalisation	<b>1</b>
AGE MOYEN	<b>40</b>

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

ARTEA GROUPE	
18-30 ans	<b>15</b>
31-40	<b>19</b>
41-50	<b>9</b>
51 et+	<b>12</b>

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

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

	2020	2019	2018
<b>Ouvriers</b>	12	11	10
<b>Employés</b>	12	10	11
<b>Cadres</b>	31	29	25
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>46</b>
<i>Dont femmes</i>	24	18	17
<i>Dont hommes</i>	31	32	29

La répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2020 est la suivante :

	Le Vésinet	Aix-en-Provence	Lille Lesquin	St Martial (24)	Samoëns (74)	Perrigny (21)	Colombier Fontaine (25)	Ramatuelle (83)
<b>ARTEA</b>	10							
<b>ARTEPROM</b>	3	3	2					
<b>ARTEA PROMOTION</b>	2		1					
<b>ARTESOL</b>	6							
<b>ARTECOM</b>	2	5	3					
<b>ARTEA SERVICES</b>	1		4					
<b>ARTEA RESTAURATION</b>			1					
<b>STUDIO ARTEA</b>	6							
<b>ARTESOL HYDRAU*</b>				1				
<b>ARTESOL HYDRO V *</b>					1	1	1	
<b>LE VESINET PARC</b>	1							
<b>L'ESCALET</b>								1
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

\* Sociétés détenant des centrales hydrauliques avec des ouvriers/gardiens y travaillant à raison d'une heure par jour.

### Mouvement du personnel :

Il est à noter que le Groupe ARTEA à travers sa filiale L'ESCALET a fait l'acquisition d'un hôtel qu'elle a exploité durant la saison touristique 2020. Pour ce faire, 5 personnes ont été embauchées en contrat saisonnier (mai à septembre) à durée déterminée, ce qui explique notamment la hausse des embauches et des départs.

Mouvements d'effectifs				
Arrivées	Départs volontaires	Départs involontaires	Licenciements	Retraites
15	14	1	0	

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

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



## Rémunération

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

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

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

Le salaire brut moyen annuel au 31/12/2020 incluant les primes se monte à 56 984 € avec un écart variant de 1 à 26 (le plus petit salaire étant un contrat de professionnalisation).

2. Rémunération par profil ;

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

3. Principe d'une rémunération fixe.

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

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

## Présentation des équipes

56,4 % des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet.

14,5 % dans les locaux de l'Arteparc de Bachasson à Meyreuil.

20 % dans les locaux de Lille-Lesquin.

7,3 % sont constitués par les quatre ouvriers basés sur les sites des barrages hydrauliques possédés par le groupe ARTEA.

1,8% correspond à l'ouvrier/gardien basé à l'hôtel l'Escalet à Ramatuelle.

## Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

31 personnes travaillent dans l'établissement du Vésinet.

L'ensemble des activités y est assuré tel que la direction du Groupe, la gestion de la foncière, l'élaboration des programmes de promotion, l'activité d'architecture, la recherche et la mise en œuvre de solutions d'optimisation de la consommation énergétique, la mise en place des financements, les ressources humaines, la communication et la tenue de la comptabilité.

L'établissement du Vésinet est une maison de 600 m<sup>2</sup> avec un parc arboré de 10.000 m<sup>2</sup> situé à 5 minutes à pieds de la station de RER Vésinet Centre.

## Présentation de l'agence d'Aix en Provence

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 qui a déménagé en 2016 de l'Arteparc de Meyreuil à l'Arteparc de Bachasson toujours situé sur la commune de Meyreuil (13). La surface des bureaux de l'agence est de 150 m<sup>2</sup>, pour 8 postes de travail.

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, de responsables de programme, d'une assistante technique et commerciale, de deux assistantes technique et

administrative et d'un gestionnaire de foncière, permettant ainsi à ARTEA d'être au plus proche de ses clients et de ses partenaires. D'autre part, deux jardiniers ont été recrutés sur l'agence d'Aix pour répondre avec réactivité aux besoins des actifs de la foncière.

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

### **Présentation de l'agence de Lille Lesquin**

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

L'équipe compte 11 personnes : un chef d'agence Région Nord et un responsable de programmes, un gestionnaire de foncière, une salariée responsable de l'espace de coworking Coworkoffice, son adjointe, une salariée qui s'occupe de l'accueil (en contrat de professionnalisation) et un autre contrat de professionnalisation en charge du « community management » de l'espace.

D'autre part, deux jardiniers s'occupent des espaces verts du parc et animent des ateliers de jardinage dédiés aux coworkers de Coworkoffice. Enfin, un restaurant, le Coworkcafé a ouvert en décembre 2020 (en formule vente à emporter uniquement étant donné le contexte sanitaire) et un chef a été embauché sur la filiale Artea Restauration.

### **Indemnités de fin de carrière**

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

#### **6.1.2 Organisation du travail**

Les salariés du groupe ARTEA dépendent de quatre conventions collectives :

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

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

L'absentéisme sur l'année 2020 est de 1,54 % sur l'ensemble du personnel sans compter les arrêts maternité et de 2,11% en comptant une salariée en arrêt maternité.

Au total on comptabilise 197 jours d'absence sur un total de 12 774 jours.

Etant entendu que ne sont pas considérés dans ce calcul les mesures prises durant la Crise sanitaire liée au Covid-19, à savoir le chômage partiel ou les arrêts de travail pour garde d'enfants.

#### **6.1.3 Relations sociales**

La société n'a pas défini à ce jour d'instance représentative du personnel en raison de son effectif limité pour chacune de ses filiales. Elle n'a également pas mis en place de Plan d'Épargne Entreprise ni d'accord de participation.

#### **6.1.4 Santé et sécurité**

La société n'a pas constitué à ce jour de comité d'hygiène et de sécurité, n'y étant pas soumise légalement. Au 31 décembre 2020, aucun accord n'a été signé avec des organisations syndicales en matière de santé et de sécurité au travail en raison de la taille de l'entreprise. Au cours de l'exercice, aucun des Salariés d'ARTEA n'a connu d'accidents du travail ou de maladies liées à son activité professionnelle.

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

Les taux de fréquence et de gravité des accidents du travail sont nuls en 2020.

La prévention des risques professionnels :

- Prévention du stress et charge de travail ou « risques psychosociaux »  
ARTEA accorde une attention particulière à la charge de travail de ses 55 collaborateurs et n'hésite pas à recruter si besoin.  
De plus, en raison de la taille de l'entreprise, les 55 collaborateurs ont un contact direct et très aisé avec la direction générale, ce qui permet de faire remonter rapidement des tensions éventuelles et d'agir en conséquence très rapidement.
- Prévention des Troubles musculo-squelettiques (TMS)  
Tous les collaborateurs bénéficient de sièges ergonomiques. A leur demande, ils peuvent également bénéficier de repose pieds et tapis de souris ergonomiques.  
Une salle de sport a été aménagée dans les locaux du Vésinet. Avant la crise sanitaire liée au Coronavirus, des cours de pilates avec une professeur étaient proposés gratuitement une fois par semaine aux collaborateurs.
- Prévention des risques routiers  
Pour prévenir les risques routiers, le Groupe ARTEA agit à 3 niveaux :
  - I. Le choix des véhicules : les véhicules du groupe sont achetés neufs et changés tous les 4 voire 2 ans. ARTEA privilégie des berlines ou des monospaces offrant une sécurité aux utilisateurs.
  - II. L'organisation des déplacements :
    - a. le train et l'avion sont envisagés en priorité avant l'utilisation de la voiture. Ainsi les collaborateurs basés au Vésinet qui se rendent régulièrement sur le chantier de l'Arteparc de Lille Lesquin utilisent le train majoritairement.
    - b. De même, les collaborateurs basés au Vésinet sont incités à se rendre sur leur lieu de travail en transport en commun, les locaux étant basés à 5 minutes à pieds de la gare du RER.
  - III. Les techniques de communication à distance : les réunions téléphoniques ou les visio-conférences sont largement utilisées pour communiquer avec les différents prestataires ou les collaborateurs basés sur les établissements de Meyreuil ou Lille.  
Grâce aux outils internet, de nombreux déplacements sont également évités.

#### **6.1.5 Mesures mises en place suite à la crise sanitaire liée à la Covid-19**

- Mise en place du télétravail : durant toute la période du premier couvre-feu, la majorité des salariés du groupe ont été mis en télétravail, à temps plein pour certains et à mi-temps pour d'autres, selon le niveau de baisse de l'activité. Les salariés qui ne pouvaient pas télétravailler ont été mis au chômage partiel complet. Etaient concernés notamment les salariés qui gèrent les espaces de Coworking, fermés pendant la période. Au total seulement 8 salariés sur les 55 ont été au chômage partiel total.
- Mise en place des mesures d'hygiène, organisationnelles et de protection collective dans les différents établissements du groupe à la fin du couvre-feu pour permettre le retour au travail en présentiel des salariés.

### 6.1.6 Formation

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations ou conférences dans son domaine de compétences. Toutefois, du fait de la situation sanitaire, les formations ont été décalées.

Sur 2020, on note toutefois que les collaborateurs du groupe ARTEA ont participé à un séminaire avec des ateliers de formation sur des sujets métier (36 participants durant 3 jours).

### 6.1.7 Egalité et traitement

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

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

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

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

Le groupe veille à ce qu'il n'y ait pas de discrimination d'âge, sexuelle, éthique ou religieuse.

Le groupe accorde également une grande importance à la mixité culturelle et sur les 55 salariés, elle compte des nationalités différentes au sein de son personnel, comme un chinois, une mexicaine, une vénézuélienne, un vietnamien ou un ukrainien.

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

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

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

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

### 6.1.9 Action de partenariat ou mécénat

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

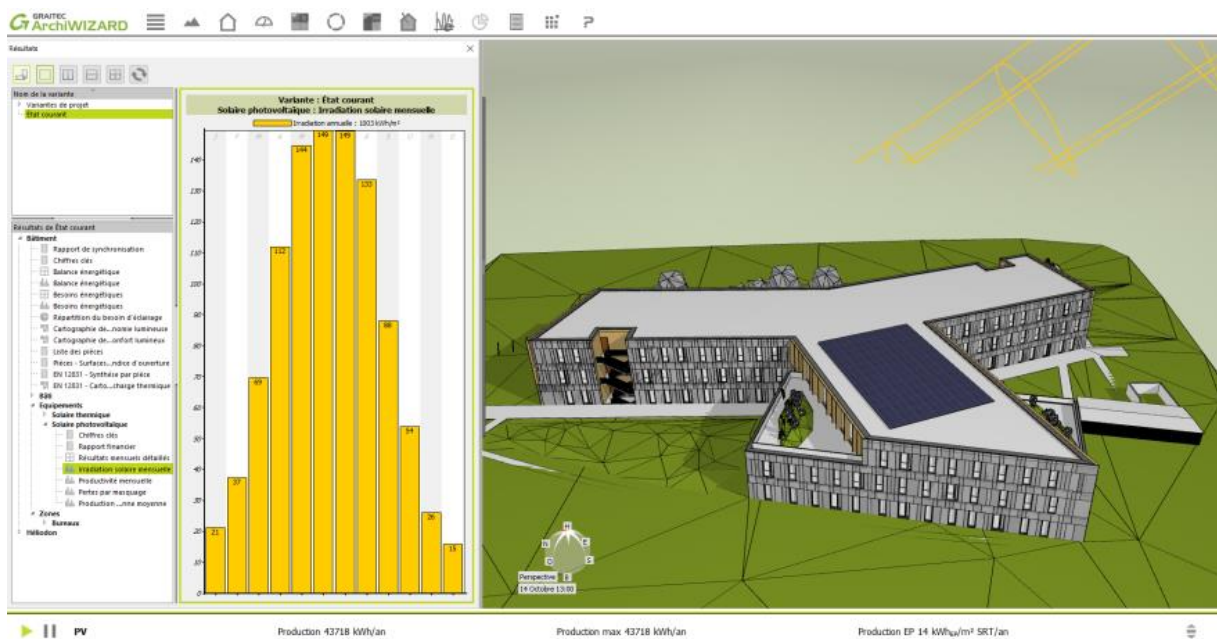
## 6.2. Réponse aux enjeux environnementaux

### 6.2.1. Stratégie développement durable du Groupe Artea

#### 6.2.1.1. L'immobilier de troisième génération

##### Conception environnementale

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



Modélisation de Lesquin O-P sur ArchiWizard

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

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



Logiciel de conception BIM

## Suivi des consommations

Dans son objectif d'optimisation des ressources, ARTESOL développe le transfert de l'outil GREENVIEW®, un système de récupération de données et d'affichage des consommations d'énergie, vers une application Smartphone.

Le concept GREENVIEW® est développé afin d'améliorer les performances énergétiques en proposant une démarche d'audit environnemental pour l'immobilier existant.

Un tableau de bord des performances et des consommations sera proposé via une application mobile que les utilisateurs du bâtiment pourront télécharger. Plusieurs indicateurs de consommation d'énergie seront présents : éclairage, eau, chauffage/climatisation, ventilation, ECS, Usages spécifiques.

L'objectif de l'affichage GREENVIEW® est de rendre accessible à n'importe quel utilisateur les informations sur les différents types de consommation du bâtiment :

- Consommations converties en équivalents intuitifs (baignoires, distances parcourues en véhicules électriques)
- Suivi en direct des évolutions
- Sensibilisation des locataires impliquant une modification volontaire des comportements consommateurs d'énergie

Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services avec pour objectifs :

- D'offrir aux entreprises des solutions concrètes pour participer à une réduction de leur impact environnemental lié à leur activité
- De construire un Parc d'Activité Tertiaire avec des Immeubles à Energie Positive (selon le label Effinergie)
- D'accueillir les entreprises dans un environnement agréable et des locaux confortables.

Afin de mesurer les données, ARTESOL assure le déploiement des installations nécessaires pour collecter les données du suivi énergétique. Une fois la mesure effectuée, les données remontent sur des serveurs et alimentent l'outil GREENVIEW®.

Les mesures effectuées permettent ensuite d'optimiser les paramétrages des équipements CVC (Chauffage Ventilation et Climatisation) & GTB (Gestion Technique de Bâtiment) pour corriger les anomalies détectées. ARTEA définit avec les prestataires en charge des équipements la mise en œuvre d'une maintenance adaptée à l'efficacité énergétique tout en poursuivant l'objectif d'informer et sensibiliser les occupants.

## Autoconsommation et Réseaux intelligents (Smart-Grid)

EDF incite les producteurs d'électricité photovoltaïque à installer des systèmes de stockage afin de pouvoir mieux gérer l'intermittence des énergies renouvelables et donc de limiter les pics de demande en puissance sur le réseau national.

Dans cette optique, ARTEA favorise l'autoconsommation photovoltaïque dans ses réalisations :



- Le bâtiment **Campus C**, réalisé en 2015 à Aix-en-Provence est équipé d'une toiture photovoltaïque de 80 kWc. Le stockage de glace de plus de 20m3 optimise le surplus de production photovoltaïque, permettant au bâtiment d'autoconsommer 70% l'énergie produite en toiture.



- Les bâtiments **Arteparc Lesquin A, B et C**, réalisés en 2015 et 2016, sont équipés respectivement de toitures photovoltaïques de 35.9 kWc, 55.9 kWc et 9 kWc en autoconsommation.
- Les bâtiments **Le Quartz** et **Le Saphir**, réalisés en 2016 et 2017 à Aix-en-Provence, sont équipés respectivement de toitures solaires de 43.5 kWc et de 46.8 kWc conçues en autoconsommation avec revente de surplus.
- Les bâtiments **Arteparc Lesquin D, E, Pôle Service 4 et Pôle Service 5**, réalisés en 2017-2018, sont équipés de toitures photovoltaïques respectives de 20.5 kWc, 20.5 kWc, 53.4 kWc et 13.9 kWc qui fonctionnent en autoconsommation.
- L'immeuble **Dreamview** à Nanterre, entièrement rénové en 2018, possède une centrale de 34.5 kWc fonctionnant en autoconsommation totale.
- Les bâtiments **B et C de l'Arteparc Sophia**, livrés en 2020, font partie du SmartGrid mis en œuvre sur le Campus fonctionnant en autoconsommation collective et sont équipés respectivement de centrales photovoltaïques de 61,8 kWc et 59 kWc ainsi que de batteries Li-ion de 60 kWh et 110 kWh de capacité.



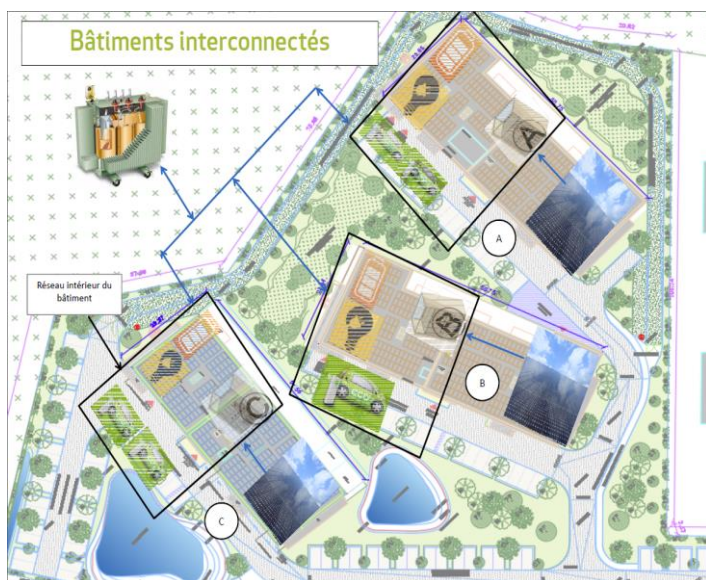
Maîtrisant l'autoconsommation photovoltaïque, ARTEA s'est lancée dans le développement et la réalisation de réseaux intelligents appelés communément « Smart-Grid » dont le fer de lance est l'Arteparc Campus Sophia situé à Biot.

Le Campus Arteparc de Biot est un projet immobilier du Groupe Artea qui regroupe 3 bâtiments tertiaires à usage de bureaux et qui totalise une surface de plancher de près de 7 000 m<sup>2</sup>.

Un aspect majeur de ce projet est l'approche environnementale et énergétique du site : Il est prévu de déployer sur l'ensemble du campus une opération de Smart-Grid en **autoconsommation collective**.

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

### L'énergie au cœur du parc :



Arteparc Campus Sophia – Smart-Grid

- Bâtiment interconnectés
- Smart-Grid
- Autoconsommation Collective
- Centrales solaires
- Stockage d'énergie
- Bornes de véhicules électriques
- Efficacité énergétique

Les objectifs de ce Smart-Grid sont multiples :

- ✓ Réduire les importations d'énergie du Campus provenant du réseau
- ✓ Maximiser l'autonomie et l'indépendance énergétique du Campus
- ✓ Relever le défi de la transition énergétique et de la mobilité électrique
- ✓ Poursuivre la Stratégie « TRIPLE ZERO » (zéro énergie fossile, zéro émission de CO<sub>2</sub>, zéro nucléaire)



## Certification & Labellisation des bâtiments

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



- Certification HQE (Haute Qualité Environnementale)
- Label Effinergie+ (faible consommation énergétique, en moyenne de 50 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an)
- Label BEPOS Effinergie 2013 (bâtiment à énergie positive)
- Label E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)

En 2020, le Groupe Artea a obtenu le certificat HQE Excellent pour le bâtiment B de BIOT.



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

Bâtiment	Label obtenu/en cours d'obtention	Statut
<p><b>ARTEPARC SOPHIA BÂT. B</b></p> 		<p>Demande BBC EFFINERGIE 2017 émise en octobre 2018, Audit en cours en 2019-2020, Obtention prévue pour 2021</p> <p>Demande HQE émise en octobre 2018, Obtention HQE Phase Conception le 16/10/2020</p>
<p><b>ARTEPARC LESQUIN BÂT. L-M</b></p> 		<p>Demande émise en décembre 2019,</p> <p>Audit en cours en 2020,</p> <p>Obtention prévue pour 2021</p>
<p><b>ARTEPARC LESQUIN BAT. PS2 &amp; PS3</b></p> 		<p>Demande émise en janvier 2020,</p> <p>Audit en cours en 2020,</p> <p>Obtention prévue pour 2021</p>
<p><b>ARTEPARC LESQUIN G</b></p> 		<p>Demande émise en décembre 2019,</p> <p>Audit en cours en 2020,</p> <p>Obtention prévue pour 2021</p>
<p><b>GREENCORNER</b></p> 		<p>Demande émise en décembre 2019,</p> <p>Audit en cours en 2020,</p> <p>Obtention prévue pour 2021</p>

<p style="text-align: center;"><b>CANOPEE</b></p> 		<p>Demande émise en septembre 2019, Audit en cours en 2020, Obtention prévue pour 2021</p>
<p style="text-align: center;"><b>NEW PROVENCAL</b></p> 		<p>Demande émise en septembre 2019, Audit en cours en 2020, Obtention prévue pour 2021</p>
<p style="text-align: center;"><b>ARTEPARC MEYLAN A1</b></p> 	  <p style="text-align: center;">Niveau Très Bon</p>	<p>Demande BBC EFFINERGIE 2017 émise en janvier 2020, Audit en cours en 2020, Obtention prévue pour 2021</p> <p>Demande HQE émise en janvier 2020, Audit en cours en 2020, Obtention prévue pour 2021</p>

### 6.2.1.2. Production d'énergie renouvelable

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

## Energie hydroélectrique



ÉNERGIE  
HYDRAULIQUE

Au cours de l'exercice 2020, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité hydraulique, tant en réhabilitation et rénovation de centrales en patrimoine qu'en étude de nouvelles opportunités d'acquisition de centrales.

*Les centrales à l'étude (acquisition et programme de réhabilitation)*

### **Centrale des Ardennes :**

Cette centrale, située dans les Ardennes, est équipée de 3 turbines pour une puissance installée de 300 kW.

Actuellement sous contrat d'obligation d'achat H07, la centrale pourrait faire l'objet d'un important programme de rénovation dont le projet consisterait à :

- Rénover les équipements électromécaniques des deux sites constituant la centrale de Carignan (Centrale du Moulin et Centrale de la Filature) ;
- Valoriser le débit réservé au niveau du barrage par la mise en place d'une vis hydrodynamique ;
- Mettre aux normes la continuité écologique de l'aménagement via l'ajustement de la passe à poisson existante et le changement des plans de grilles des prises d'eau ;
- Augmenter la puissance installée et la monter à 500 kW.

#### **Centrale de Meurthe-Et-Moselle :**

Située dans département de la Meurthe-et-Moselle, cette centrale dispose de 2 turbines à hélices de 300 kW chacune.

L'achat de ce site est à l'étude et un programme de rénovation total (remplacement des équipements de production actuels par des équipements neufs dans le cadre d'un contrat d'obligation H16 pour une installation neuve de moins de 500 kW) est envisagé.

#### **Portefeuille de 4 unités dans le Grand-Est**

Un portefeuille constitué de 4 petites unités d'une puissance cumulée de 610 kW est à l'étude. Des travaux de rénovation permettraient à terme de pouvoir bénéficier de contrats d'obligation sur ces sites afin de mieux les valoriser.

## *Les Travaux Réalisés sur le patrimoine*

### **Moulin du Pont :**

Les travaux de mise en conformité écologique de la centrale de Moulin du Pont ont été réalisés sur le second semestre 2020. Un ouvrage de passe à poissons à fente verticale constituée de 12 bassins a été construit en rive gauche du cours d'eau.



Photographies de la passe à poissons de Moulin du Pont

### **Colombier-Fontaine :**

Suite au sinistre total de Février 2017 la centrale de Colombier-Fontaine est à l'arrêt et une expertise judiciaire est en cours dont l'objectif est de déterminer la cause du sinistre et d'évaluer les dommages associés.

Au cours du 1er semestre 2019 le matériel électromécanique (génératrices et multiplicateurs) a été évacué du site afin que des expertises en ateliers soient effectuées. Les conclusions de ces dernières, diffusées fin octobre 2019, font état de dommages réparables sur chacun de ces appareils avec des chiffres correspondants.

En mai 2019, suite à l'évacuation du matériel électromécanique un mois auparavant, la société ARTESOL a été autorisée à reprendre pleine possession de son site. La loge du gardien a été démolie pendant l'été et le site sécurisé et partiellement purgé.

Compte tenu des conclusions des opérations d'expertises, la société ARTESOL a pris la décision de procéder à une remise en service progressive de l'aménagement, au fur et à mesure de la livraison des multiplicateurs rénovés. Ainsi, **fin décembre 2019**, 2 groupes ont été mis en service, pour une puissance de 200 kW. Les travaux de rénovation se sont poursuivis durant le 1er semestre 2020 jusqu'à remise en service du 3<sup>ème</sup> groupe en **juillet 2020** et du dernier groupe de l'aménagement en **novembre 2020** (Pmax= 400 kW).

La rénovation actuelle a pour objectif la réhabilitation à moindre coût de la centrale avant refonte complète du site dans le cadre d'un contrat d'obligation d'achat, une fois les autorisations



administratives obtenues et l'intégralité des dommages perçus. Compte tenu des délais administratifs et judiciaires ces travaux n'auront pas lieu avant au moins 2021.



Photographies de la centrale de Colombier (4 groupes & barrage)

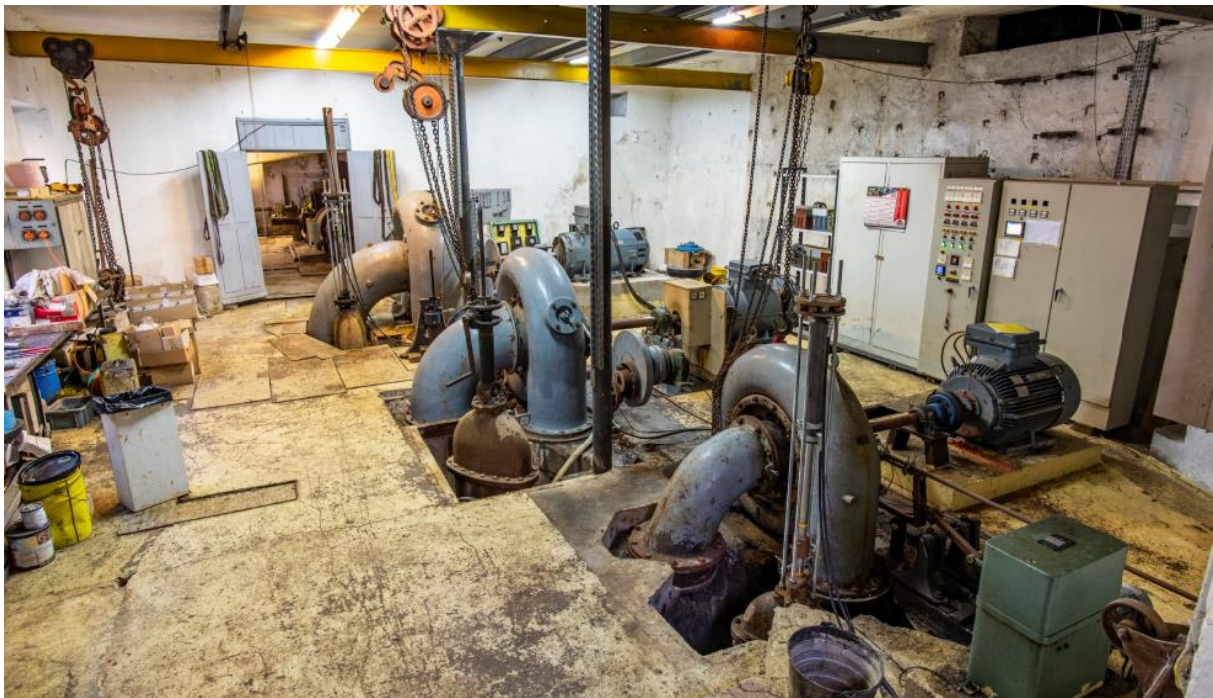
## *Une nouvelle acquisition*

### **Tancua :**

Le centrale hydroélectrique de Tancua, située dans le Jura sur la commune de Morbier, a été acquise par le Groupe Artea en novembre 2020 (une victoire face à 12 autres entités sur ce dossier !). D'une puissance de 485 kW et composée actuellement de 4 turbines Francis, ce site va faire l'objet d'un important chantier de réhabilitation totale.

Dans le cadre de la rénovation, il est prévu de créer de nouvelles pistes afin de faciliter l'accès au site, de remplacer les équipements à la prise d'eau (vannes de décharge, dégrilleur, grille), nettoyer le canal d'amenée de 2 km, remplacer la conduite forcée de 60m, mettre à neuf toute l'installation électrique et l'automatisme, installer 2 nouveaux groupes turbo-alternateurs Francis de 250 kW chacun.

Une fois rénovée, la centrale aura un productible moyen de **2 347 MWh/an** et générera **344 k€** de chiffre d'affaires.



Photos @Envirnergy

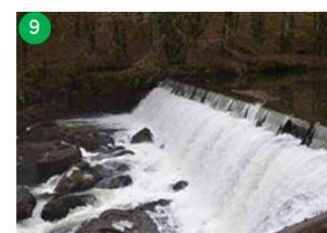
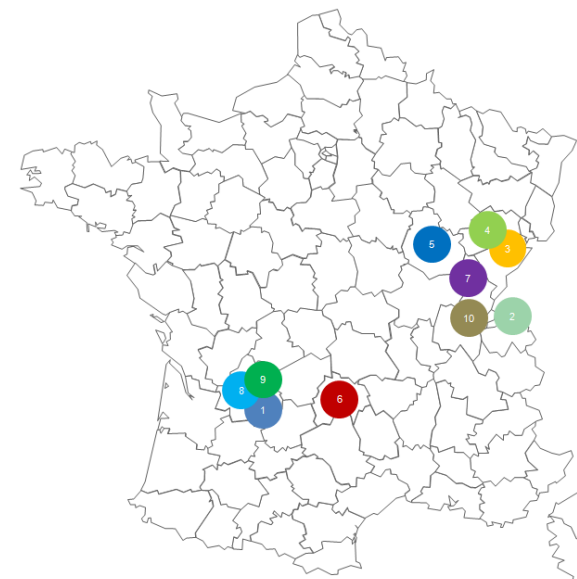


Photographies de la centrale de Tancua



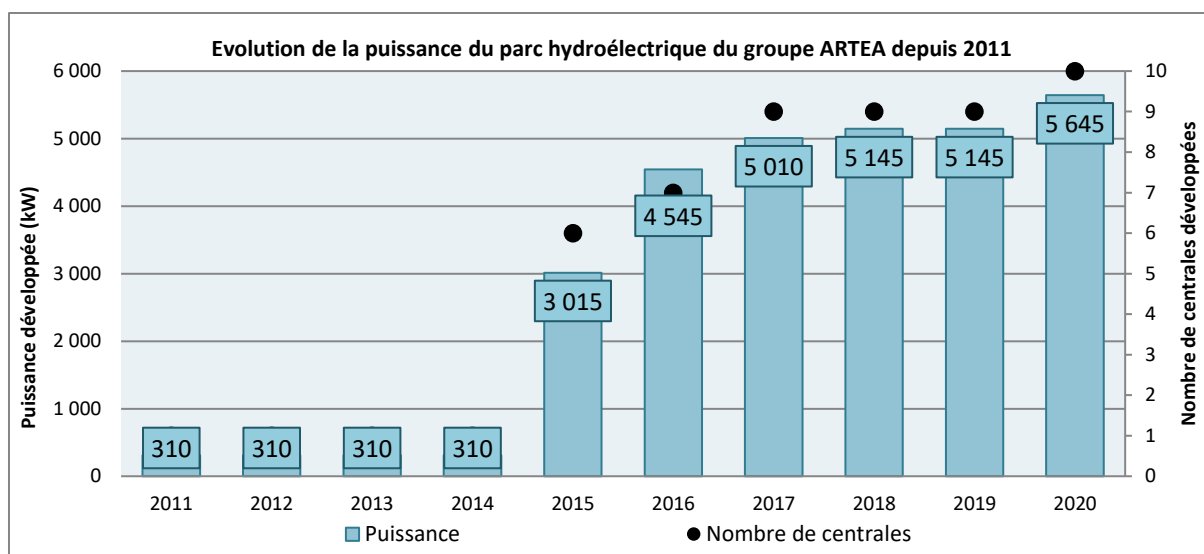
Le patrimoine hydraulique du Groupe Artea compte 10 centrales, s'élève à plus de 5.6 MW de puissance installée et est valorisé à 28 973 k€ :

Année d'acquisition	Nom des centrales	Départements	Chute (m)	Puissance avant travaux (kW)	Puissance post-travaux (kW)	Valorisation fév. 2021 (k€)
2011	Duellas	Dordogne	2 m	310 kW	310 kW	2 059 k€
2015	Samoëns	Haute-Savoie	174 m	640 kW	1 040 kW	3 190 k€
	Colombier	Doubs	2,1 m	265 kW	395 kW	4 107 k€
	Savoieux	Saône	2,5 m	400 kW	400 kW	3 148 k€
	Perrigny	Côte d'Or	2,6 m	320 kW	320 kW	2 294 k€
	CHEBM	Cantal	150 m	1 080 kW	1 480 kW	2 882 k€
2016	Planches	Jura	27,3 m	600 kW	600 kW	3 843 k€
2017	Moulin du pont	Périgord	3,37 m	200 kW	200 kW	1 556 k€
	Marvit	Périgord	7,22 m	265 kW	400 kW	2 928 k€
2020	Tancua	Jura	22,5 m	485 kW	500 kW	2 966 k€
<b>Total</b>				<b>4565</b>	<b>5645</b>	<b>28 973</b>



Centrales hydroélectriques du Groupe Artea





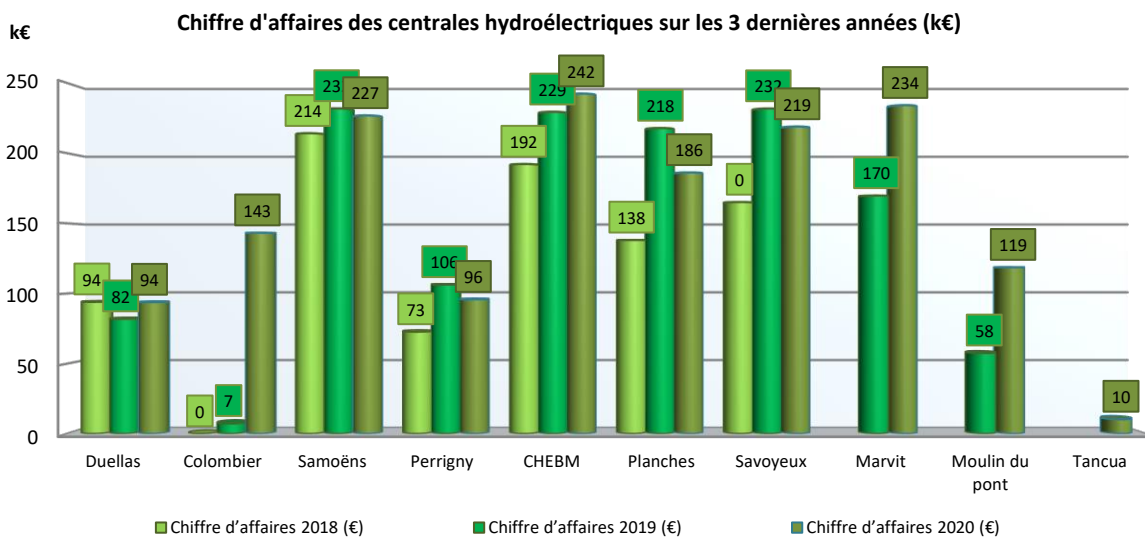
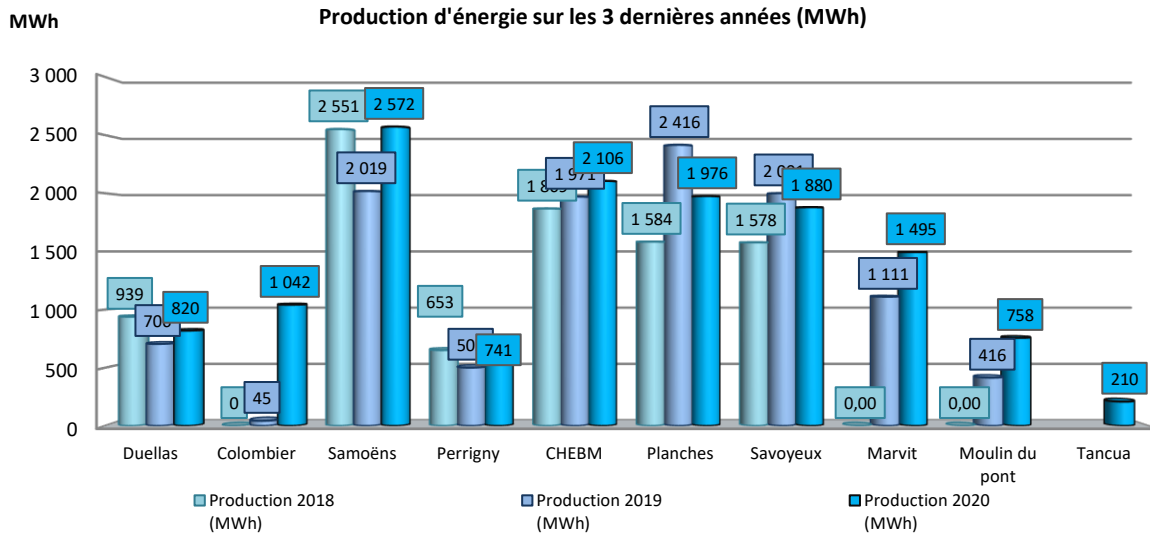
**Evolution de la puissance du parc hydraulique du Groupe Artea**

Centrale	Puissance (kW)	Production 2018 (MWh)	Production 2019 (MWh)	Production 2020 (MWh)
Duellas	310	939	706	820
Colombier	395	0	45	1 042
Samoëns	1040	2 551	2 019	2 572
Perrigny	320	653	502	741
CHEBM	1480	1 869	1 971	2 106
Planches	600	1 584	2 416	1 976
Savoieux	400	1 578	2 001	1 880
Marvit	400	En travaux	1 111,12	1 495
Moulin du pont	200	En travaux	415,94	758
Tanca	500			210
<b>Total</b>	<b>5 645</b>	<b>9 174</b>	<b>11 186</b>	<b>13 599</b>

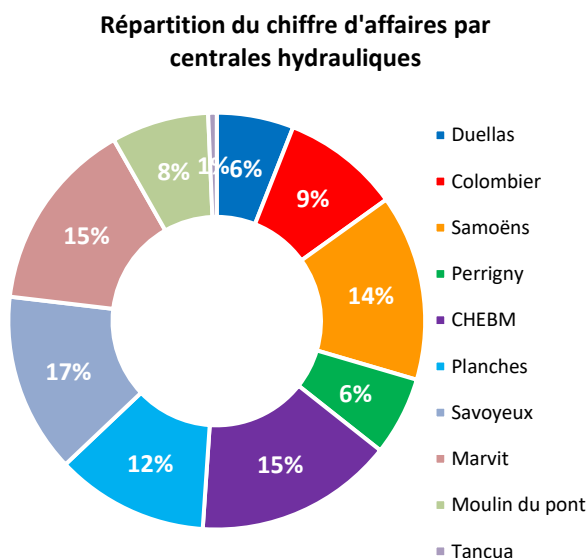
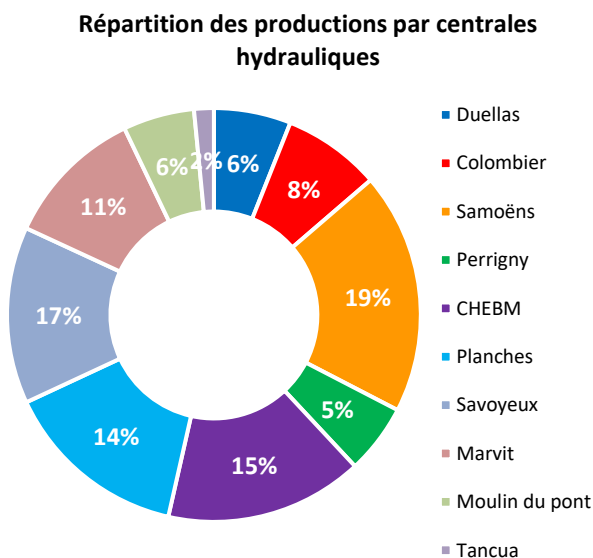
Centrale	Puissance (kW)	Chiffre d'affaires 2018 (€)	Chiffre d'affaires 2019 (€)	Chiffre d'affaires 2020 (€)
Duellas	310	94 041	81 974	93 818
Colombier	395	0	7 387	143 284
Samoëns	1040	214 143	231 821	226 836
Perrigny	320	72 790	106 382	95 853
CHEBM	1480	192 213	229 439	242 360
Planches	600	138 132	217 866	186 219
Savoieux	400	165 141	231 756	218 910
Marvit	400	En travaux	169 776	234 119
Moulin du pont	200	En travaux	57 644	118 669
Tanca	500			10 425
<b>Total</b>	<b>5 645</b>	<b>876 460</b>	<b>1 334 045</b>	<b>1 570 493</b>

**Productions et Chiffre d'Affaires des trois dernières années**

En 2020, l'ensemble des centrales hydroélectriques du Groupe Artea ont produit 13 599 MWh contre 11 186 MWh l'année précédente, soit une augmentation de 22% de la production d'énergie hydraulique et de 18% en chiffre d'affaires.



#### Production et Chiffre d'Affaires des centrales hydroélectriques des trois dernières années



#### Répartition des productions & chiffres d'affaires des centrales hydrauliques

## Energie photovoltaïque



En 2020, le Groupe Artea a poursuivi le développement de son activité photovoltaïque en développant de nouvelles centrales solaires en autoconsommation en toiture de bâtiments tertiaires en livrant notamment 3 centrales.

### Biot B

Entrant dans l'opération d'autoconsommation collective du SmartGrid de Biot en tant que producteur et consommateur, le bâtiment B du Campus de Biot a été livré en septembre 2020.

Il est équipé comme son voisin d'une centrale solaire et d'une batterie Li-ion de puissances respectives de 62 kWc et 60 kW.

Les chiffres clés :

- ✓ Productible annuel : **81 500 kWh**
- ✓ Taux d'autoconsommation : **64 %**
- ✓ Taux d'autoproduction : **71 %**



Biot B – 62 kWc solaire et 60 kW batterie

### GreenCorner :

D'une puissance de 22 kWc, la centrale du GreenCorner a été livrée en septembre 2020 et fonctionne en autoconsommation.

Les chiffres clés :

- ✓ Productible annuel : **28 000 kWh**
- ✓ Taux d'autoconsommation : **77 %**
- ✓ Taux d'autoproduction : **40 %**



GreenCorner – 22 kWc

### Lesquin G :

Cette centrale solaire est composée de 4 champs photovoltaïques inclinés de 10% orientés sud-est, d'une puissance totale de 22 kWc.

Les chiffres clés :

- ✓ Productible annuel : **24 000 kWh**
- ✓ Taux d'autoconsommation : **95 %**
- ✓ Taux d'autoproduction : **16 %**

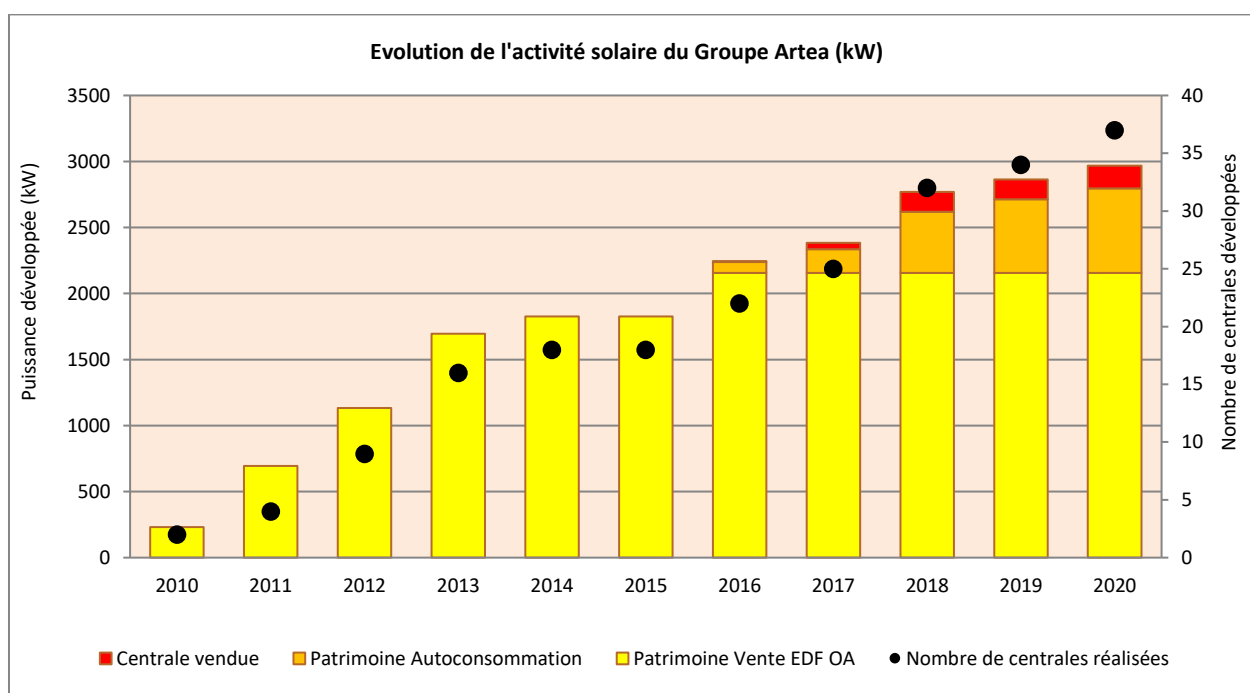


Lesquin G – 22 kWc

Parmi les centrales étant en phase de conception/réalisation :

Phase Conception	Phase Réalisation (2021)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meylan A1 – 154 kWc</li> <li>• Meylan A2 – 32 kWc</li> <li>• Nîmes B – 28 kWc</li> <li>• Fuveau A – 154 kWc</li> <li>• Fuveau D – 58 kWc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lesquin PS2 &amp; PS3 – 31 kWc</li> <li>• Lesquin L – 97 kWc</li> <li>• Lesquin M – 97 kWc</li> <li>• Lotus – 40 kWc</li> <li>• Canopée – 36 kWc</li> </ul>
<b>TOTAL = 426 kWc</b>	<b>TOTAL = 301 kWc</b>

Le portefeuille photovoltaïque du groupe a augmenté de 3% en puissance grâce aux réalisations gardées en patrimoine de l'année 2020.



Evolution de la puissance du parc photovoltaïque du Groupe Artea

Le patrimoine du Groupe Artea s'élève à **2 797 kWc** de puissance photovoltaïque installée :

Année Réalisation	Nom centrale	Puissance (kW)	Statut
2010	Shed & Victoire	136,5	Patrimoine Vente EDF OA
2010	Prisme & Robole	94,7	Patrimoine Vente EDF OA
2011	Apollo	251,4	Patrimoine Vente EDF OA
2011	Rubis	212,8	Patrimoine Vente EDF OA
2012	KPMG	66,6	Patrimoine Vente EDF OA
2012	Arteparc B	90	Patrimoine Vente EDF OA
2012	Arteparc C	99,8	Patrimoine Vente EDF OA
2012	Arteparc D	82,2	Patrimoine Vente EDF OA
2012	Arteparc E	99,8	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Arteparc A	35	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Arteparc F	86,8	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Panoramique	99,8	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Patio	70	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Crossroad A	94	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Crossroad B	76,4	Patrimoine Vente EDF OA
2013	Bachasson A	99,75	Patrimoine Vente EDF OA
2014	Campus A	72	Patrimoine Vente EDF OA
2014	Campus B	59,4	Patrimoine Vente EDF OA
2016	Campus C	81	Patrimoine Autoconsommation
2016	Nice the Crown	100	Patrimoine Vente EDF OA
2016	Silo de parking	229,5	Patrimoine Vente EDF OA
2016	Lille C (*)	8,84	Centrale vendue
2017	Quartz	43	Patrimoine Autoconsommation
2017	Lille A (*)	39,9	Centrale vendue
2017	Lille B	55,9	Patrimoine Autoconsommation
2018	Saphir (*)	46,8	Centrale vendue
2018	Lille D (*)	20,5	Centrale vendue
2018	Lille E	20,5	Patrimoine Autoconsommation
2018	Lille N	194,9	Patrimoine Autoconsommation
2018	Lille PS4	53,4	Patrimoine Autoconsommation
2018	Lille PS5	13,9	Patrimoine Autoconsommation
2018	Dreamview (*)	34,6	Centrale vendue
2019	BIOT C	59	Patrimoine Autoconsommation
2019	Rifkin	35	Patrimoine Autoconsommation
2020	BIOT B	61,8	Patrimoine Autoconsommation
2020	GreenCorner	22	Patrimoine Autoconsommation
2020	Lesquin G (*)	22	Centrale vendue
<b>Total (*)</b>		<b>2 797</b>	

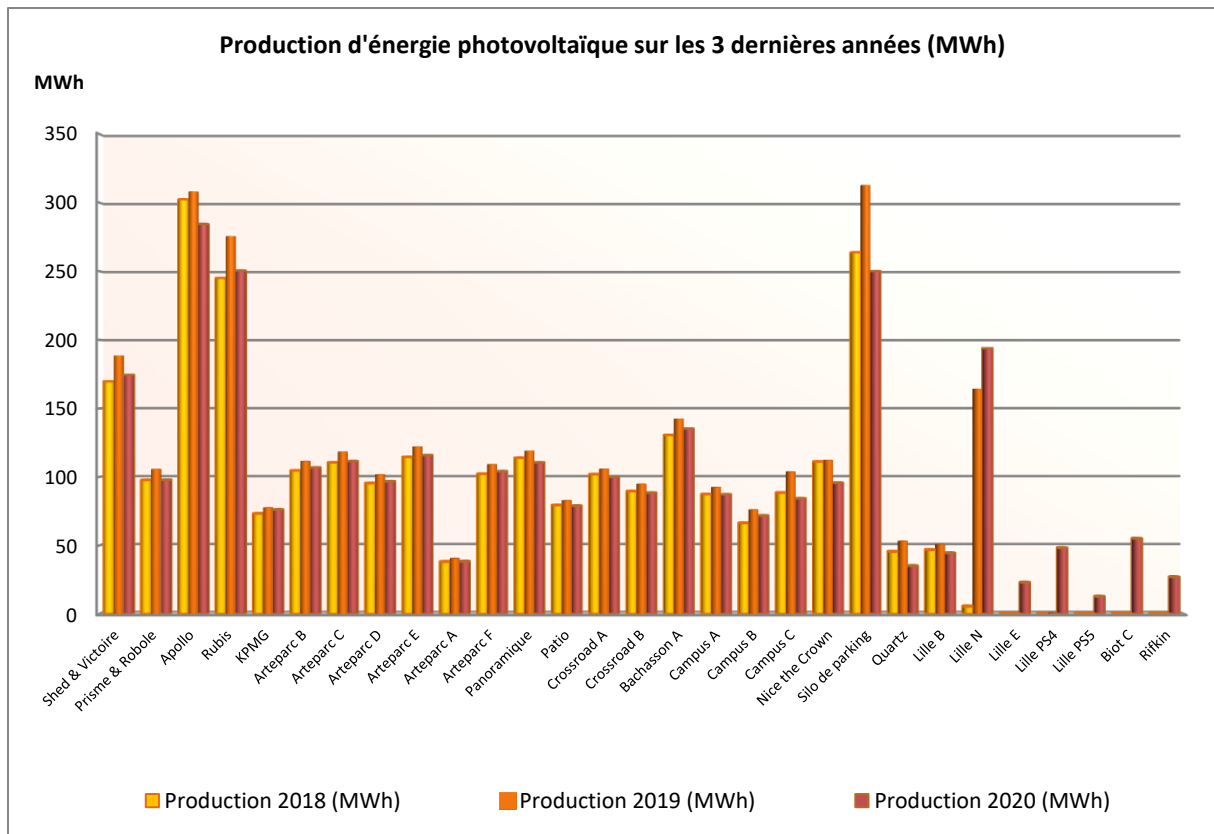
(\*) Centrale vendue dont la puissance n'est pas comptabilisée dans la puissance totale ;

(\*) Total (kWc) : ne prend pas en compte les centrales vendues ;

L'ensemble des centrales photovoltaïques du Groupe Artea ont produit 2 297 MWh.

Nom centrale	Puissance (kW)	Production 2017 (MWh)	Production 2018 (MWh)	Production 2019 (MWh)	Production 2020 (MWh)
Shed & Victoire	136,5	190	170	189	175
Prisme & Robole	94,7	108	98	106	98
Apollo	251,4	323	302	308	284
Rubis	212,8	256	245	276	251
KPMG	66,6	78	73	78	76
Arteparc B	90	113	105	112	107
Arteparc C	99,8	122	111	118	111
Arteparc D	82,2	105	95	102	97
Arteparc E	99,8	125	115	122	116
Arteparc A	35	44	38	40	38
Arteparc F	86,8	112	102	109	104
Panoramique	99,8	123	114	119	110
Patio	70	86	79	83	79
Crossroad A	94	110	102	106	100
Crossroad B	76,4	96	90	95	88
Bachasson A	99,75	143	131	142	135
Campus A	72	93	87	92	87
Campus B	59,4	71	66	76	72
Campus C	81	103	88	104	84
Nice the Crown	100	119	111	112	96
Silo de parking	229,5	287	264	313	250
Quartz	44	36	45	53	35
Lille B	47,6	-	47	51	44
Lille N	194,9	-	5	164	194
Lille E	20,5	-	-	-	23
Lille PS4	53,4	-	-	1	48
Lille PS5	13,9	-	-	-	13
Biot C	59	-	-	-	55
Rifkin	61,8	-	-	-	27
<b>Total</b>	<b>2 733</b>	<b>2 841</b>	<b>2 684</b>	<b>3 071</b>	<b>2 997</b>





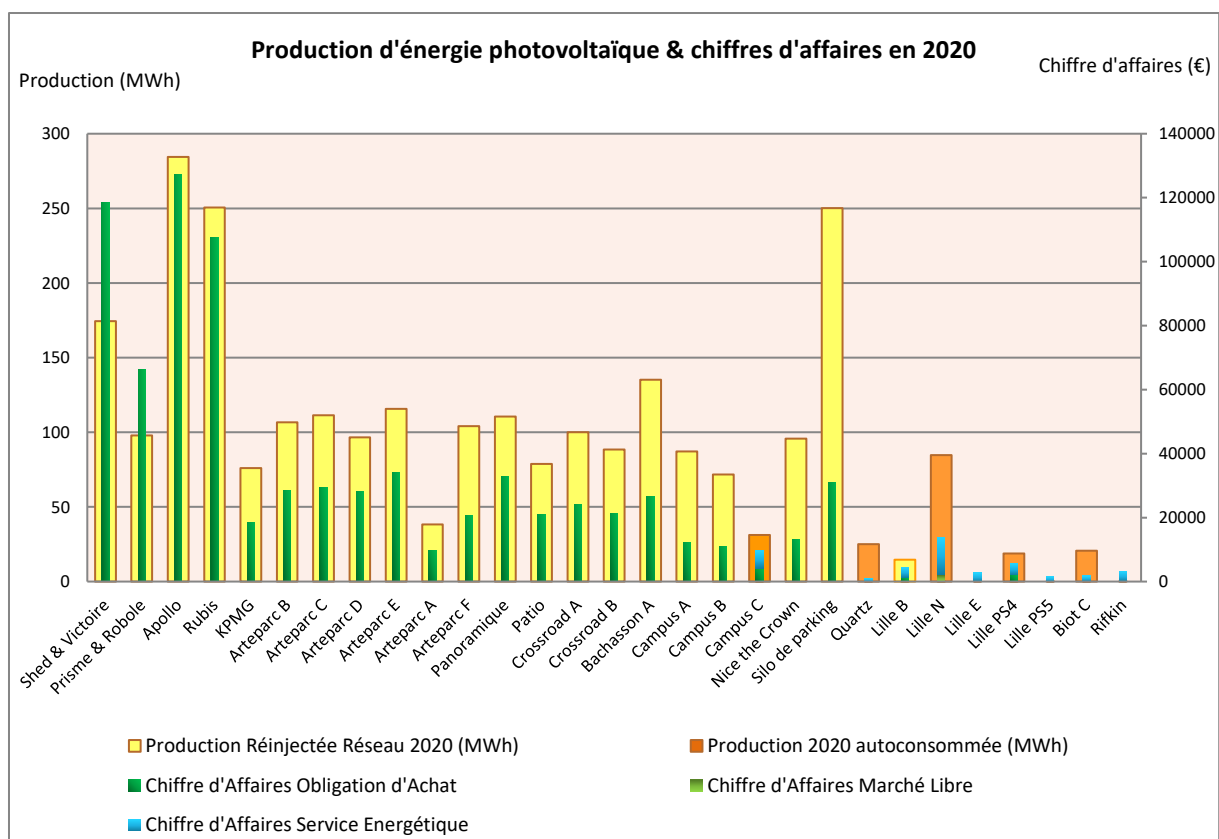
Production d'énergie photovoltaïque par centrale sur les trois dernières années

En comparaison à 2019, la production solaire a été inférieure de **2,4%** en 2020.

Cette baisse de production entre l'année N et l'année N-1 s'explique par :

- Le vieillissement des panneaux qui entraîne chaque année une baisse de **0,5% à 1%** de la performance des installations ;
- Des arrêts ou pertes de production (disjonctions générales, onduleurs hors service à remplacer, défauts d'isolement...) liés à l'exploitation courante des centrales qui entraîne une baisse de **2%** ;
- L'ensoleillement qui fut **4%** moins importante qu'en 2019 dans le sud-est de la France (Aix-en-Provence), lieu où est concentrée une grande partie de nos centrales ;
- La mise en service de nouveau site de production comme les centrales de Lesquin PS4 & PS5 (fin 2019), de Biot Bât. C (avril 2020) et du Rifkin (juin 2020) a permis de compenser une partie de la baisse de production, de l'ordre de **+4,5%** ;





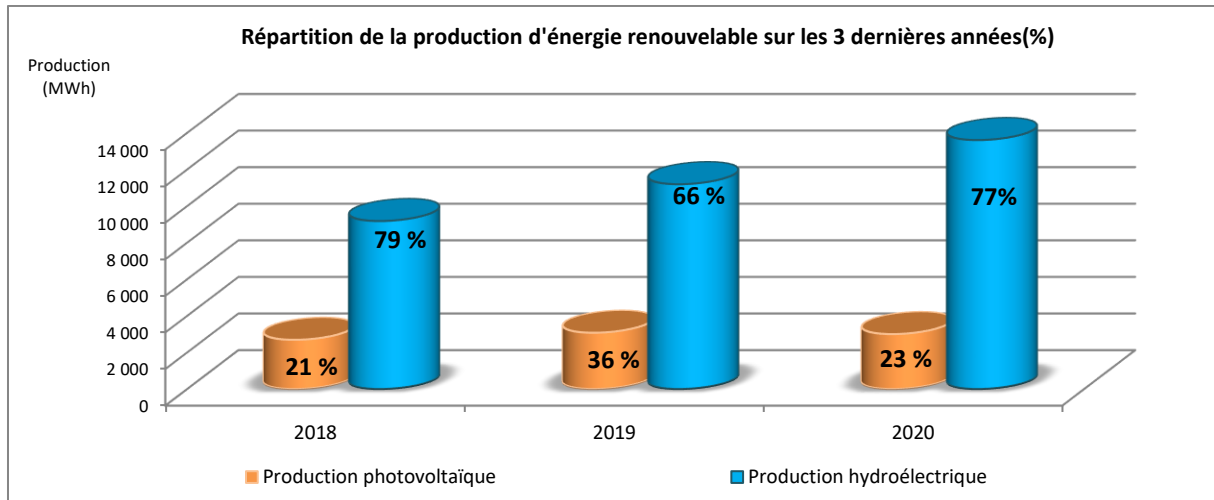
#### Production et chiffres d'affaires 2020

Le chiffre d'affaires de l'activité photovoltaïque est en hausse de 4% par rapport à l'année précédente. On peut le répartir de la façon suivante :

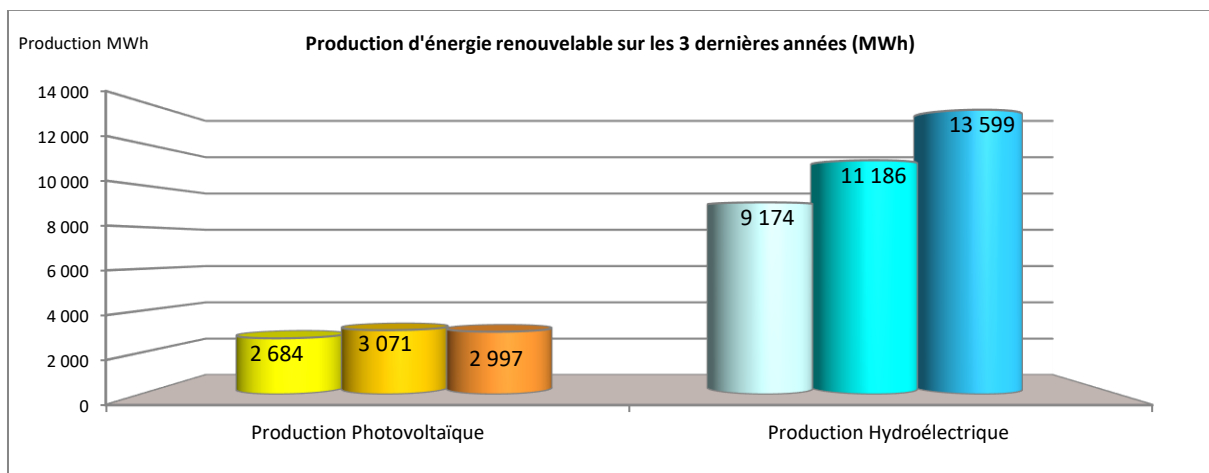
- Vente de la production (obligation d'achat et marché libre) : 791 046 €
- Services énergétiques (valorisation de l'énergie autoconsommée) : 34 192 €

## Comparaison des productions d'énergies renouvelables du Groupe Artea

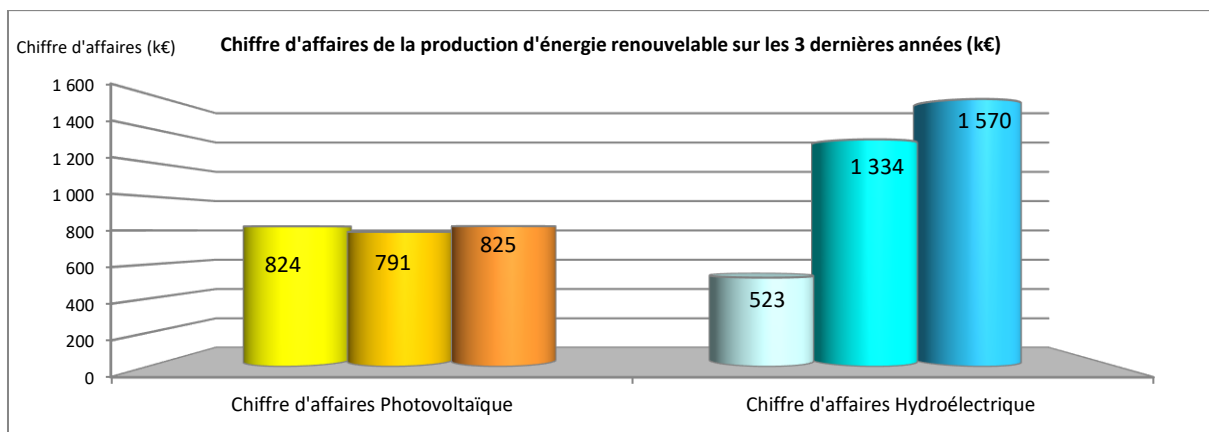
La majeure partie de la production d'énergie renouvelable du Groupe Artea provient de ses centrales hydrauliques.



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



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

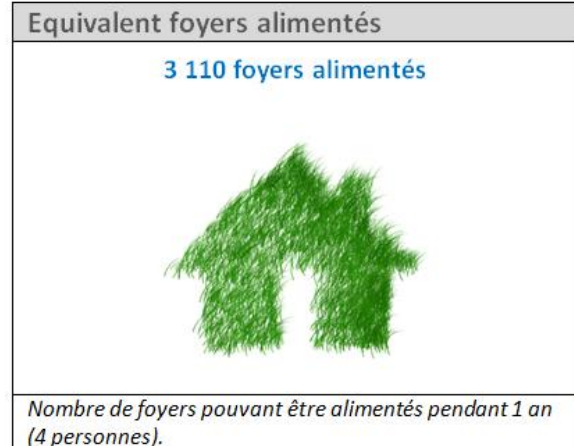
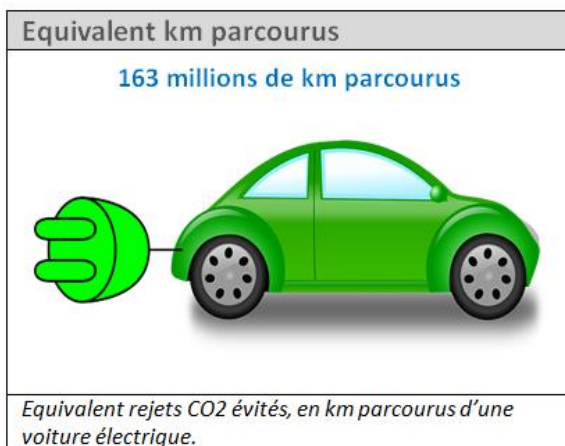
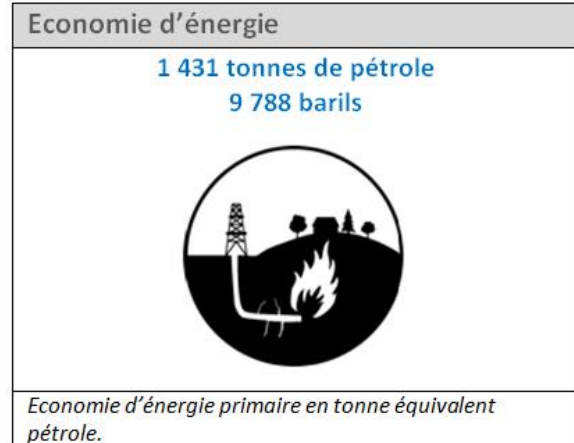
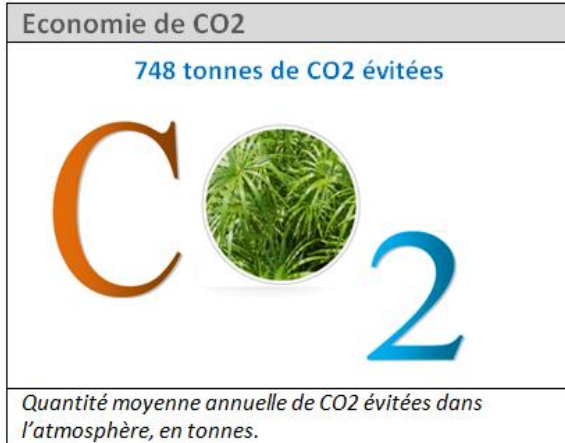


## Evolution du chiffre d'affaires de la production d'énergie renouvelable sur les 3 dernières années

### 6.2.1.3. Limitation de l'impact Carbone

#### Impact environnemental de la production d'énergie renouvelable en 2020

En produisant 13 599 MWh d'énergie hydraulique et 2 997 MWh d'énergie photovoltaïque, l'impact du Groupe Artea sur l'environnement est très positif, comme le montre les indicateurs suivants :



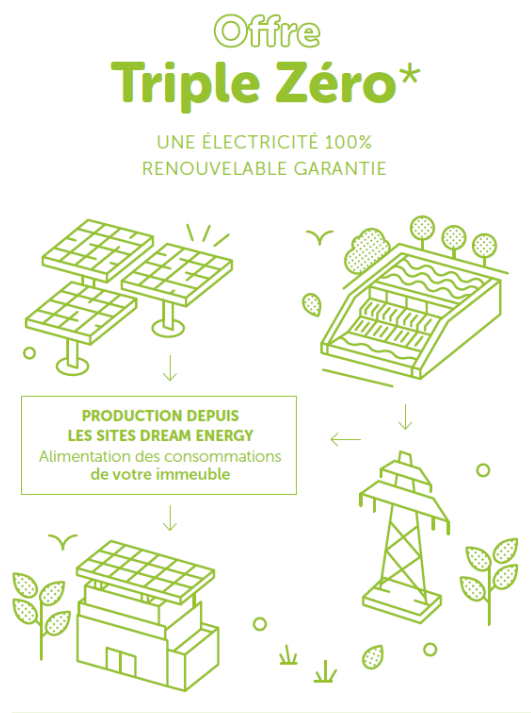
## Fourniture d'électricité 100% renouvelable

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

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



La société Dream Energy a donc pour vocation de commercialiser aux locataires de la foncière du groupe l'énergie produite par les centrales de production d'énergie renouvelable. La jeune filiale a obtenu en 2016 l'autorisation d'exercer l'activité d'achat d'électricité pour revente aux clients finaux. Elle a pour but de réduire le recours aux énergies fossiles et au nucléaire générés par l'utilisation des bâtiments de bureaux, en proposant une fourniture d'électricité garantie 100% renouvelable.



## 6.2.2. Empreinte carbone du patrimoine du Groupe Artea

### 6.2.2.1. Consommation & Production du patrimoine du Groupe Artea

Le tableau ci-après regroupe les consommations d'électricité des parties communes des immeubles gérés par le Groupe Artea. En une année l'ensemble du parc Artea a consommé 2 093 MWh d'énergie. L'énergie moyenne consommée pour les services généraux par m<sup>2</sup> de bureau est d'environ 39,5 kWh/m<sup>2</sup>, soit 10% de moins que l'année précédente (majoritairement du à la crise sanitaire et à la généralisation du télétravail).

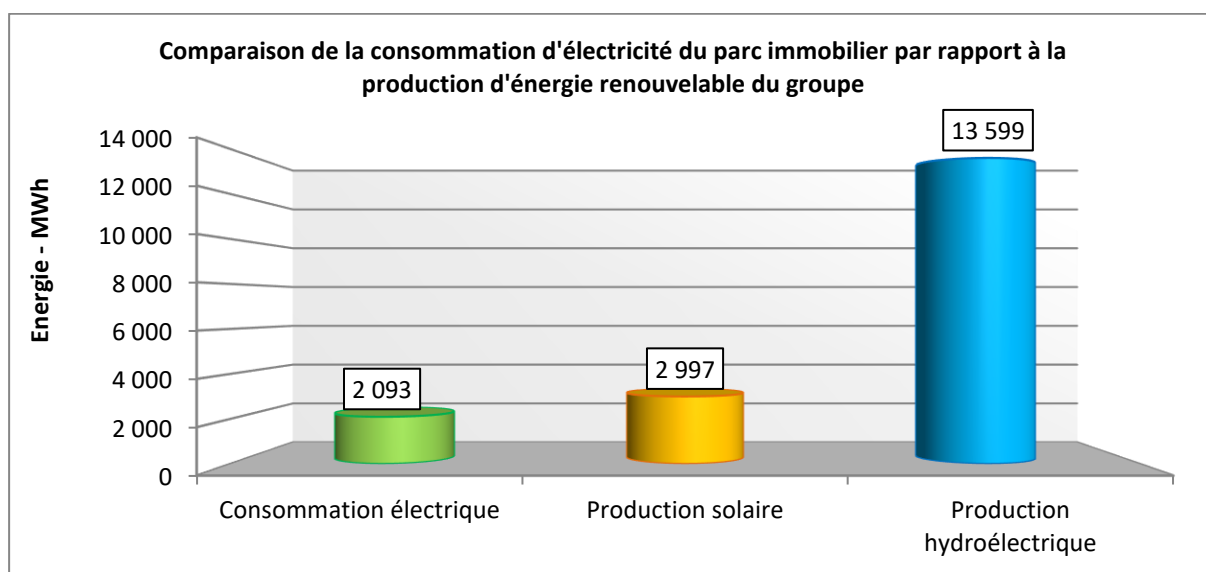
Bâtiment	Consommation électricité mesurée en 2019 (kWh)	Surface (m <sup>2</sup> ) 2019	Consommation (kWh/m <sup>2</sup> ) 2019	Consommation électricité mesurée en 2020 (kWh)	Surface (m <sup>2</sup> ) 201920	Consommation (kWh/m <sup>2</sup> ) 2020	Production photovoltaïque des immeubles appartenant à la foncière en 2020 (kWh)	Production PV 2020 / Consommation électricité 2020
Sirocco	57 252	1 367	42	56 167	1 367	41,1	-	-
Prélude	114 975	2 362	49	110 733	2 362	46,9	-	-
Bachasson B	100 828	1 108	91	82 281	1 108	74,3	-	-
Prisme	9 461	1 669	6	27 631	1 669	16,6	98 000	355%
Victoire	15 350	1 208	13	17 028	1 208	14,1	175 000	1028%
Rubis	129 375	2 389	54	155 263	2 389	65,0	251 000	162%
Crossroad B	114 640	2 147	53	106 742	2 147	49,7	88 000	82%
Panoramique	110 256	4 437	25	122 803	4 437	27,7	110 000	90%
Campus B	63 078	1 403	45	51 586	1 403	36,8	72 000	140%
Meyreuil A	67 164	1 405	48	52 266	1 405	37,2	38 000	73%
Meyreuil B	63 980	1 221	52	57 148	1 221	46,8	107 000	187%
Meyreuil D	77 771	1 779	44	85 251	1 779	47,9	97 000	114%
Meyreuil E	134 603	2 773	49	138 671	2 773	50,0	116 000	84%
Meyreuil F	126 907	2 421	52	109 305	2 421	45,1	104 000	95%
Campus C *	106 346	2 953	36	130 957	2 953	44,3	31 000	24%
Quartz *	62 952	1 867	34	41 033	1 867	22,0	25 000	61%
Lesquin B *	93 494	1 976	47	103 407	1 976	52,3	44 000	43%
Lesquin E	122 614	2 055	60	90 474	2 055	44,0	23 000	-
Lesquin N *	212 469	5 000	42	256 719	5 000	51,3	194 000	76%
Lesquin PS4 *	156 459	2 547	61	141 069	2 547	55,4	48 000	-
Lesquin PS5 *	32 188	826	39	37 169	826	45,0	13 000	-
Rifkin *				42 209	3 237	13,0	27 000	64%
Biot B *				28 770	2 231	12,9	0	0%
Biot C – int *				32 898	1 880	17,5	55 000	167%
Lesquin PS1				15 354	744	20,6	-	-
<b>Sous Total (Bâtiment équipé d'une centrale solaire en service)</b>	<b>1 699 107</b>			<b>1 799 629</b>			<b>1 716 000</b>	<b>95%</b>
<b>Sous Total (Bâtiment non équipé d'une centrale solaire)</b>	<b>273 055</b>			<b>293 305</b>			<b>0</b>	
<b>Total</b>	<b>1 972 161</b>	<b>44 913</b>	<b>43,9</b>	<b>2 092 934</b>	<b>53 005</b>	<b>39,5</b>	<b>1 716 000</b>	<b>82%</b>

\* : bâtiment ayant une centrale fonctionnant en autoconsommation

- 10%

### 6.2.2.2. Impact environnemental de la production d'énergie renouvelable

La consommation d'électricité des bâtiments exploités par la foncière du Groupe Artea est faible comparée à la production d'énergie renouvelable du groupe qui est 8 fois plus importante.



#### Comparaison de la consommation énergétique du patrimoine d'Artea vs la production d'énergie renouvelable

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

### 6.2.2.3. Chantier propre

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

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



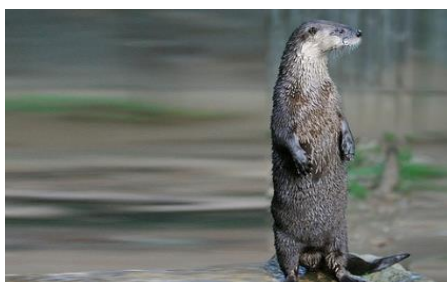
Le Groupe Artea est soucieux de s'intégrer avec harmonie dans son environnement économique et social, pour cela à chaque projet un dialogue avec les décideurs locaux est établi afin de pouvoir répondre le plus efficacement aux attentes en matière d'emploi. La construction de parc d'activités permet de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

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

#### 6.2.2.4. Protection de la biodiversité

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

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



Photographie de Loutre

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

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



Photographie du rhinolophe



Huiles Bio

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

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



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



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

### 6.2.3. Empreinte carbone des collaborateurs du Groupe Artea

#### Réduction de l'empreinte environnementale

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

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

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

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

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

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



Photographie de la toiture post-travaux



## Emission de Gaz à effet de serre

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



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



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

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

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

### 6.2.3.1. Consommation & Emissions de gaz à effet de serre

Au cours de l'année 2020, les collaborateurs d'Artea sont répartis dans 3 agences.

#### Poste 1 : ENERGIE (Electricité et Gaz)

##### Consommation d'électricité du siège du Vésinet

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Nombre de collaborateurs	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2019	28 297	1 616	563	24	50,3	2,9
Electricité 2020	12 229	733	563	26	21,7	1,3
Comparaison 2019 / 2020	- 56,8 %	- 54,7 %	0 %	+ 8,3 %	- 56,8 %	- 54,7 %

Nous observons une diminution de 56,8% de l'énergie consommée sur l'année 2020 au siège du Vésinet. Deux facteurs expliquent cette baisse :

- L'Agence d'architecte VBI (10 collaborateurs) a quitté les locaux du siège d'ARTEA ;

- Le recours au télétravail ;

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

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Nombre de collaborateurs	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2019	31 862	1 819	268	9	118,9	6,8
Electricité 2020	26 413	1 582	268	9	98,6	5,9
<b>Comparaison 2019 / 2020</b>	- 17,1 %	- 13 %	0 %	0 %	- 17,1 %	- 13 %

La consommation d'électricité correspond aux usages dédiés, au chauffage et au refroidissement du bâtiment. La diminution de 17,1% de la consommation s'explique principalement par le recours au télétravail suite à la crise sanitaire.

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

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Nombre de collaborateurs	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2019	41 418	2 365	134	7	309,1	17,6
Electricité 2020	37 819	2 265	123	10	307,5	18,4
<b>Comparaison 2019 / 2020</b>	- 8,7 %	- 4,2 %	- 8,2 %	+ 42,9 %	- 0,5 %	+ 4,4 %

La consommation d'électricité correspond aux usages dédiés, au chauffage et au refroidissement du bâtiment. La diminution de 8,7% de la consommation s'explique principalement par le recours au télétravail suite à la crise sanitaire.

### Consommation totale d'électricité des locaux utilisés par les collaborateurs du Groupe Artea

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Nombre de collaborateurs	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2019	101 577	5 800	965	40	105,3	6,0
Electricité 2020	76 461	4 580	954	45	80,1	4,8
Evolution	- 24,7 %	- 21 %	- 1,1 %	+ 12,5 %	- 23,9 %	- 20,1 %

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

### Consommation de Gaz du Groupe Artea

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Surface (m <sup>2</sup> )	Consommation (kWh/m <sup>2</sup> )	Consommation (m <sup>3</sup> )	Emissions (kgeqCO2)	Emissions (kgeqCO2/m <sup>2</sup> )
Chauffage Gaz 2019	79 285	563	140,8	7 127,7	18 033	32,0

Chauffage Gaz						
2020	72 727	563	129,2	6 587,6	16 667	29,6
Evolution	- 8,3 %	0 %	- 8,3 %	- 7,6 %	- 7,6 %	- 7,6 %

D'après les données statistiques du CEREN (*données énergie 1990-2019 du secteur tertiaire*), en 2019, 460 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires étaient chauffés au gaz pour une consommation totale de 51 TWh, soit une consommation moyenne de **111 kWh.EF/m<sup>2</sup>**.

Avec une consommation de **129 kWh.EF/m<sup>2</sup>** en 2020, le siège du Groupe Artea est au-dessus de la moyenne nationale des bâtiments tertiaires chauffés au gaz, mais tend à s'en rapprocher (diminution de la consommation de gaz de 8.3% en 2020 par rapport à 2019).

### Poste 2 : EAU

#### Consommation d'eau du Groupe Artea

Poste de consommation	Période	Consommation (m3)
	2019	435
Eau de ville sur le siège du Vésinet	2020	316
	Evolution	- 27,4 %

Les consommations d'eau du siège d'ARTEA ont baissé de 27% par rapport à l'année précédente. Deux facteurs expliquent cette baisse :

- L'Agence d'architecte VBI (10 collaborateurs) a quitté les locaux du siège d'ARTEA ;
- Le recours au télétravail ;

### Poste 3 : Papier

#### Consommation de papier du siège du Vésinet

	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)
Ramette A4 - 500F	149	372,5
Ramette A4 - 250F	0	0,0
Ramette A3 - 500F	3	15,0
Ramette A3 - 250F	0	0,0
Total 2019	212	825,0
Total 2020	152	387,5
Evolution	- 28,3 %	- 53 %

La quantité de papier consommée du siège d'ARTEA a baissé de 53% par rapport à l'année précédente. Deux facteurs expliquent cette baisse :

- L'Agence d'architecte VBI (10 collaborateurs) a quitté les locaux du siège d'ARTEA (les consommations de papier étaient communes avec le Groupe Artea) ;

- Le recours au télétravail ;

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

	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)
Ramette A4 - 500F	40	100,0
Ramette A3 - 500F	15	75,0
Total 2019	65	175,0
Total 2020	55	175,0
Evolution	- 15,4 %	<b>0 %</b>

La quantité de papier consommée de l'agence d'Aix est identique à l'année précédente.

### Consommation de papier des locaux de Lille-Lesquin

	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)
Ramette A4 - 500F	15	37,5
Total 2019	75	212,5
Total 2020	15	37,5
Evolution	- 80 %	<b>- 82,4 %</b>

Les consommations de l'agence de Lille ont diminué de 82% en quantité consommée de papier. Cela s'explique par un effet de stock car fin 2019, une importante commande avait été passée.

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

Papier Total	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)
Ramette A4 - 500F	204	510,0
Ramette A4 - 250F	0	0,0
Ramette A3 - 500F	18	90,0
Ramette A3 - 250F	0	0,0
Total 2019	352	1 212,5
Total 2020	222	600,0
Evolution	- 36,9 %	<b>- 50,5 %</b>

La consommation de papier du groupe a globalement diminué de 51% au cours de l'année 2020.

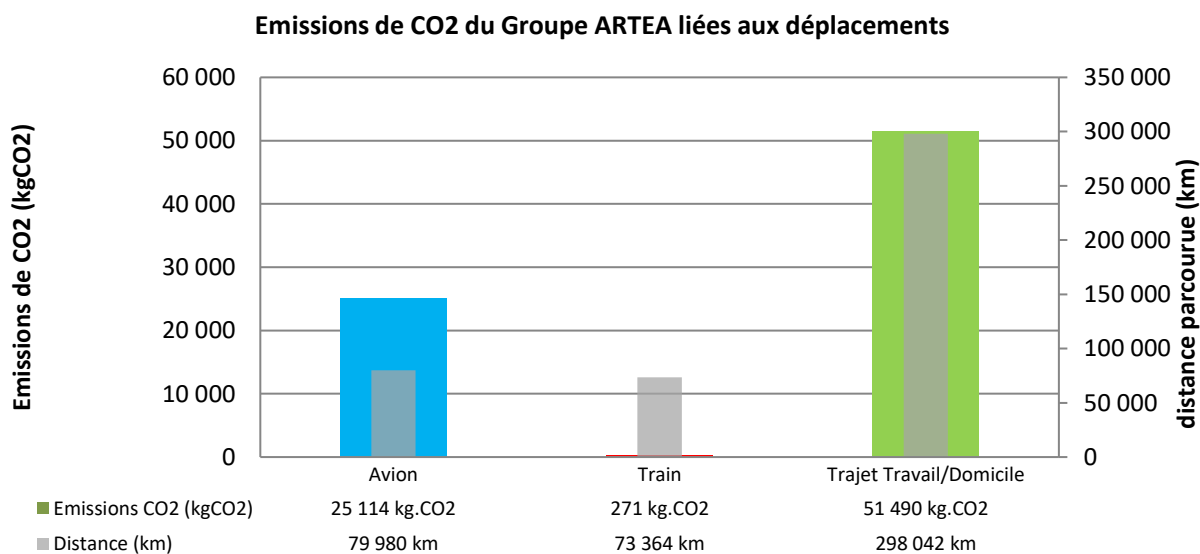
## Poste 4 : Déplacements

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

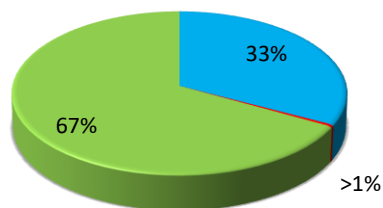
Sont comptabilisés :

- Les déplacements domicile / travail (sur la base de 252 jours de travail par an auxquels on retire 30 jours de CP et 40 jours de télétravail) ;
- Les déplacements professionnels en train (207 trajets) ;
- Les déplacements professionnels en avion (84 trajets) ;

Mode de transport	Emissions CO2 (kgCO2)	Distance (km)
Avion	25 114 kg.CO2	79 980 km
Train	271 kg.CO2	73 364 km
Trajet Travail/Domicile	51 592 kg.CO2	298 422 km
<b>Total</b>	<b>76 976 kg.CO2</b>	<b>451 786 km</b>

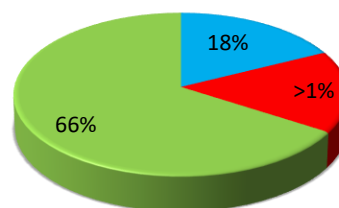


Répartition des émissions de CO2 liées aux déplacements du Groupe Artea



Avion Train Trajet Travail/Domicile

Répartition des déplacements des collaborateurs du Groupe Artea (en km)



Avion Train Trajet Travail/Domicile

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

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution des émissions de CO2 et des distances parcourues selon les modes de transport entre 2019 et 2020 :

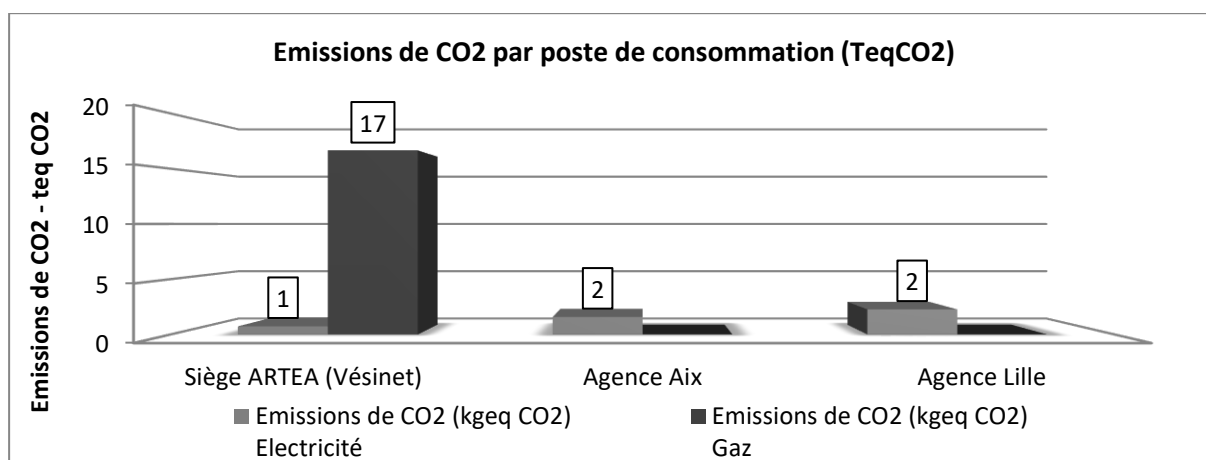
Mode de transport	Emissions CO2 (kgCO2)	Distance (km)
Avion	- 21%	- 21%
Train	- 35%	- 35%
Trajet Travail/Domicile	+ 7%	+ 15%
<b>Total</b>	<b>- 4%</b>	<b>- 5%</b>

Les émissions de CO2 liées aux déplacements ne présentent une légère baisse par rapport à l'année précédente (-4%)

Si les déplacements professionnels ont été considérablement réduits (limitation des déplacements en raison de la crise sanitaire et développement d'outils de visioconférence), l'augmentation des trajets travail/domicile (conséquence directe de l'accroissement des effectifs chez ARTEA) rend l'opération quasi neutre d'un point de vue « émission de carbone ».

#### 6.2.3.2. Bilan carbone du Groupe Artea

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



#### Emissions de CO2 rejetées par le Groupe Artea

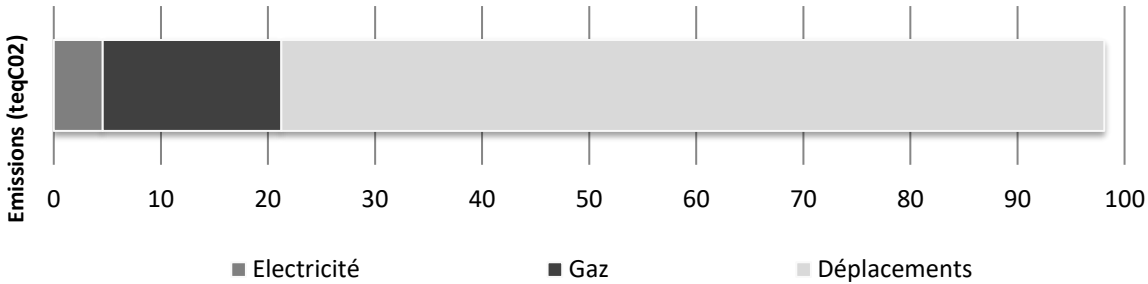
Sans comptabiliser les déplacements des collaborateurs, le chauffage au gaz du siège du Groupe Artea est le principal poste d'émissions de CO2 des trois agences.

En incluant les déplacements des collaborateurs, on s'aperçoit que les postes « Chauffage » et « Electricité » sont responsables d'une mineure partie des émissions de CO2 du Groupe Artea (16,7 % seulement).

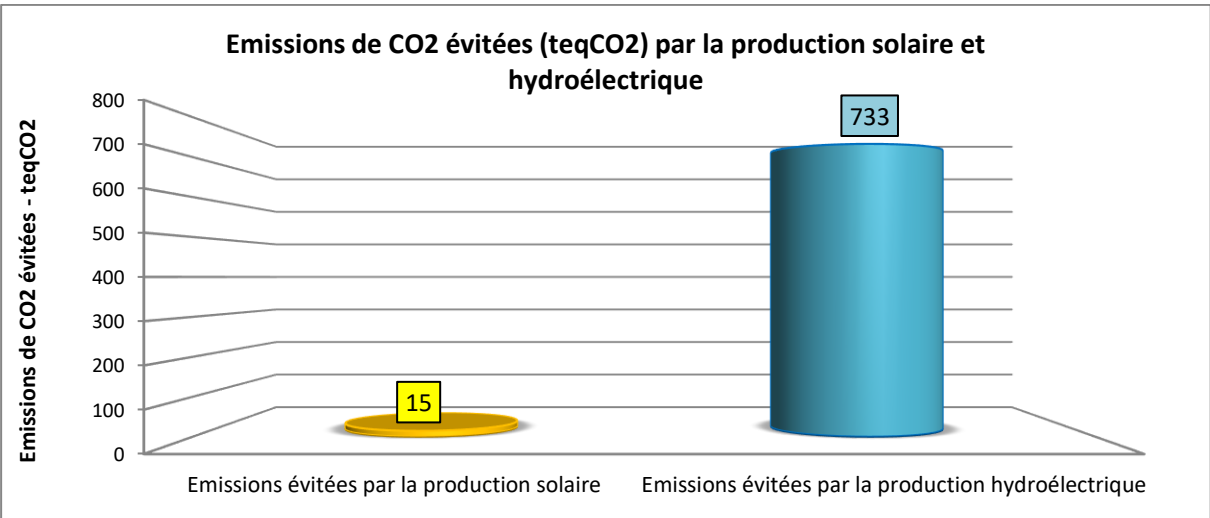
Poste d'émission	Emissions (Tep CO2)
Electricité	4.6
Gaz	16.7

Déplacements	76.8
Total	98.1

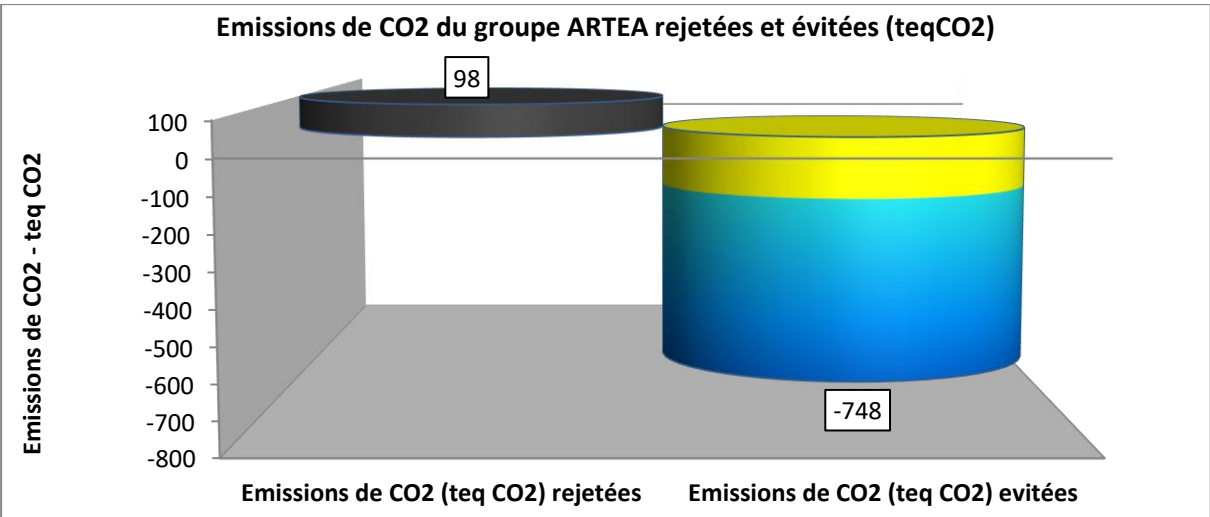
Répartition des émissions de CO2 du Groupe Artea (teqCO2)



Répartition des émissions de CO2 rejetées du Groupe Artea



Emission de CO2 évitées par le Groupe Artea



Bilan carbone du Groupe Artea

Avec 98 tep CO2 émises par ses déplacements et ses consommations d'électricité et de gaz contre 748 tep CO2 évitées par sa production d'énergie renouvelable, le Groupe Artea a un bilan carbone très positif en 2020.

### 6.2.3.3. Améliorations possibles pour réduire les émissions de CO2

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

#### Déplacements en avion

La majeure partie des émissions de CO2 du Groupe Artea provient des déplacements des collaborateurs, poste responsable de **79%** des émissions.

Parmi ces 79% d'émissions, 68% sont dues au trajet domicile/bureau des collaborateurs et 32% aux déplacements professionnels effectués en avion.

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

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

#### Déplacements domicile/bureau

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

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

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

Distance moyenne du trajet domicile-travail	Distance totale par an	Emissions évitées en utilisant le vélo plutôt que la voiture pendant 1 an
11 km	4 884 km	1.3 t.CO2

Une mesure efficace pour réduire les émissions de CO2 liées aux trajets domicile – travail serait de démocratiser le télétravail et d'en instaurer par exemple une journée par semaine. En 2020, 40 journées ont été faites en télétravail par les collaborateurs d'ARTEA ce qui a permis de réduire l'impact lié aux déplacements domicile – travail de 18%.



## Développement de la visioconférence

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

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

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



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

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

#### **6.2.3.4. Exploitation durable des ressources**

Le Groupe Artea a décidé d'adopter de nouvelles pratiques en termes de traitement des déchets électroniques générés par l'activité de son siège social au VESINET pour l'année 2020 :

##### **Cartouches d'encre**

Les modèles de cartouches utilisées au siège social du VESINET sont de marque HP ou KONICA MINOLTA. Ces deux fabricants proposent un service de retour des cartouches vides et de recyclage de ces dernières. Le Groupe Artea dispose de ces services pour le traitement des cartouches vides.

##### **Matériel électronique non utilisé**

Le matériel électronique dont le siège du Groupe Artea veut se séparer, et qui est encore utilisable ou réparable, est apporté à l'association « LE CERCLE - LA RESSOURCERIE » à NANTERRE ou REUIL MALMAISON. Cette association se charge de réparer si nécessaire le matériel qui lui a été donné et de le vendre à moindre coût aux nécessiteux.

Le matériel électronique inutilisable dont le siège veut se débarrasser est apporté soit :

- A un camion de collecte présent à la place du marché du centre-ville du VESINET tous les 1<sup>er</sup> Mercredi du mois de 10h00 à 14h00 ;
- En dehors de ces horaires, à la déchetterie de CARRIERES SUR SEINE.

##### **Utilisation papeterie éco-responsable**

Mettre en œuvre des actions favorisant l'utilisation de produits de papeterie éco-responsables.

Utilisation de papier d'impression recyclé. Le papier utilisé en ce moment par le Groupe Artea provient des marques : « Papier Every Day », « Carrefour » et « Clairefontaine ». Clairefontaine propose un papier Evercopy plus 100% recyclé : Produit équitablement utilisant une énergie verte, générant peu de déchets, et n'utilisant pas de produits chlorés.

Pour la papeterie, les produits des marques BIC et PENDEL sont certifiés NF environnement ce qui en fait les marques de prédilection pour les commandes de fournitures de bureau du Groupe Artea.

Remplacer les paperboards pour les présentations par des tableaux blanc ou des tableaux noirs. Cela limiterait l'utilisation d'un papier plastifié à usage unique souvent brouillon.

##### **Valorisation des déchets**

Le Groupe Artea met en œuvre des moyens afin de favoriser la prévention, réutilisation, recyclage, valorisation et élimination des déchets. Des poubelles de tri sélectif sont disponibles pour faciliter le recyclage des déchets de nos collaborateurs (capsules métalliques, carton, verre, ordures ménagères, cartouches d'encre).

Des bacs spécifiques pour les ampoules, les piles et les bouchons en plastique ont également été installés au siège social au Vésinet.

Par ailleurs, la mise en place d'un potager ainsi que d'un compost ont permis de la valorisation des ordures vertes, notamment issues de l'entretien du jardin ainsi que les ordures biodégradables. D'après l'ADEME, le compostage permet de limiter nos émissions de CO2 de manière non négligeable.

En effet :

- La production de compost évite l'emploi de fertilisants azotés de synthèse, ce qui permet d'éviter les émissions de production de ces engrais (les émissions de N2O post épandage sont considérées comme invariantes). L'ADEME renseigne la valeur de 35.6 kgCO2 évités par tonne de compost ;
- Une fraction du CO2 contenu dans le compost épandu sera séquestrée dans le sol, créant un puits organique. Pour la séquestration, nous prenons le chiffre fourni par l'AEA, qui indique que 8% du CO2 du compost sera séquestré. Ce dernier contenant en moyenne 660 kgCO2e de CO2 à la tonne, la séquestration représente donc 53 kgCO2 / tonne de compost.

Les émissions évitées par tonne compost final s'élèvent alors à 35.6 kgCO2 (production d'éléments nutritifs évités) +53 kgCO2 (séquestration) = 88.6 kgCO2.

Nous estimons que nous produisons environ 5kg de composte par semaine pour 46 semaines théoriques de travail, soit 230 kg par an. Ces 230 kg de compost représentent 10% du compost final (les 90% restant étant les biodéchets du jardin).

Compost produit par an au château	Biodéchets verts produit par an	Compost final produit par an (30% [compost du château + biodéchets])	Emissions évités en utilisant 0.7 t de compost final par an
0.230 t	2.07 t	0.7 t	0.062 t.CO2

Malgré ce chiffre relativement faible comparé à la consommation d'une entreprise comme Artea, il faut retenir que la démarche suivie est plus bien plus importante, qu'avec ce composte nous pouvons entretenir notre parc avec des produits naturels. Un autre point à mentionner est celui du volume moindre de déchets organiques que des camions de poubelles auraient à venir chercher. Ces chiffres ne sont pas pris en compte dans l'étude.

### Gaspillage alimentaire

Depuis 2016, le rapport de gestion doit inclure la thématique « gaspillage alimentaire ».

L'agroalimentaire ne faisant pas partie des secteurs d'activité du Groupe Artea, il n'est pas nécessaire pour le groupe de mettre en place des mesures particulières sur son périmètre d'activité. Au sein de ses bureaux, le Groupe Artea met à disposition des réfrigérateurs et congélateurs permettant de conserver les aliments et ainsi limiter le gaspillage de son personnel.

### Sensibilisation aux gestes éco-responsables

Afin de sensibiliser ses collaborateurs aux gestes éco-responsables du tri des déchets, deux affiches ont été créées et sont affichées à proximité des poubelles & bacs de tri.

## 6.3. Réponse aux enjeux Sociétaux

### 6.3.1. Contribution au développement économique des territoires

#### Démarche d'intégration

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

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

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

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

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

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

#### Soutien de l'industrie française

ARTEA a décidé de privilégier l'achat de panneaux solaires de marque française pour ces centrales solaires photovoltaïques. Le but est donc de favoriser l'emploi en France et de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par la fabrication des modules photovoltaïques. Artea a donc travaillé avec l'entreprise Photowatt pour fournir les modules photovoltaïques de la centrale du parking Silo à Nice et des bâtiments A, B et C de l'Arteparc de Lesquin.

Les deux usines de Photowatt se situent en Isère et garantissent que les émissions de carbone émises par la fabrication sont 3 fois inférieures aux modules asiatiques.

De même ce fournisseur possède les certifications ISO 9001 et ISO 14001 pour attester de sa maîtrise de la qualité et de la prise en compte de l'environnement dans son processus industriel. Photowatt est aussi membre de l'association PV Cycle qui assure à Artea que les panneaux solaires installés sur ses toitures seront recyclés au moment de leur fin de vie.

Dans le cadre de la rénovation de nos centrales hydroélectriques, nous faisons appel en priorité à des entreprises françaises pour la réalisation des travaux d'installation et de rénovation (passes à poissons, turbines, génie civil, maintenance...). Par ailleurs, l'ensemble des installations électriques des centrales sont réalisées par un installateur français. La même entreprise est ensuite missionnée pour réaliser la maintenance des centrales.

Les opérations de génie civil et réalisation d'ouvrage d'art sont aussi effectuées par des entreprises locales ce qui ne permet de gagner en réactivité et de valoriser les savoir-faire des entreprises de la

région. Pour les centrales de Marvit & Moulin du Pont, c'est une entreprise de Lauzière qui a été missionnée pour réaliser le génie civil des centrales ainsi que les passes à poisson.

### **6.3.2. Politique de sous-traitance**

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

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

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

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

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

### **6.3.3. Loyauté des pratiques**

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

- La validation par un comité d'engagement (pour la promesse puis pour l'acte) de tous les projets à l'acquisition ou à la cession permet de figer les éléments financiers.
- La tenue systématique d'appels d'offre pour les marchés de travaux.
- Chaque transaction est réalisée avec la présence d'un notaire qui permet de s'assurer de l'origine des fonds.

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

## 6.4. Méthodologie du reporting du RSE

### 6.4.1. Démarche & indicateurs

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

#### Indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux mentionnés dans le rapport RSE 2020 ont été repris suivant les mentions des années précédentes, afin d'assurer une lecture claire ainsi qu'une base de suivi et de comparaison pertinente.

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

#### Indicateurs environnementaux

Pour l'exercice 2020, les indicateurs environnementaux internes ont été collectés annuellement, en collaboration avec les services comptables, par les responsables développement durable et énergie du Groupe Artea, centralisé puis restitués dans un tableur général.

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

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

#### Indicateurs sociétaux

Les indicateurs sociétaux sont essentiellement des indicateurs métiers.

### 6.4.2. Organisation du reporting

Un groupe de travail réunissant l'ensemble des membres du service développement durable du groupe s'est tenu en 2016, ainsi que différents points d'avancements hebdomadaires. Ces réunions ont permis de statuer sur les évolutions du référentiel, de la structure et des indicateurs.

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

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

### 6.4.3. Exclusions

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

Pollution et gestion des déchets :

- Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement
- La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;

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

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

### 6.4.4. Période du reporting

Les données publiées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, lorsque certaines données sont disponibles par le biais de facture, une période d'un an autre peut être utilisée.

Par exemple pour l'année 2020, les consommations d'eau du siège d'Artea sont calculées sur une période d'Octobre 2019 à Octobre 2020.

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

### 6.4.5. Périmètre du reporting retenu

En 2020, le périmètre de reporting des indicateurs sociaux concerne les entités du Groupe Artea :

- ARTEA
- ARTEPROM
- ARTESOL
- DREAM ENERGY
- ARTECOM
- VOLUME B
- ARTESOL HYDRAU
- ARTESOL HYDRO V
- PRAUTELEC
- CHEBM
- ENERGIE HYDRO 2016
- SOCIETE D'ELECTRICITE DE MOREZ DU JURA
- LE VESINET PARC

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


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

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

Catégories d'émissions	n°	Postes
<b>SCOPE 1 /</b> Emissions directes de GES	1	Emissions directes des sources fixes de combustion
	2	Emissions directes des sources mobiles à moteur thermique
	3	Emissions directes des procédés hors énergie
	4	Emissions directes fugitives
	5	Emissions issues de la biomasse (sols et forêts)
<b>SCOPE 2 /</b> Emissions indirectes associées à l'énergie	6	Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité
	7	Emissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid
<b>SCOPE 3 /</b> Autres émissions indirectes de GES	8	Emissions liées à l'énergie non incluse dans les catégories "émissions directes de GES" et "émissions de GES à énergie indirectes"
	9	Achats de produits et de services
	10	Immobilisation des biens
	11	Déchets
	12	Transport de marchandise amont
	13	Déplacements professionnels
	14	Actifs en leasing amont
	15	Investissements
	16	Transport des visiteurs et des clients
	17	Transport des marchandises aval
	18	Utilisation des produits vendus
	19	Fin des produits vendus
	20	Franchise aval
	21	Leasing aval
	22	Déplacement domicile travail
	23	Autres émissions indirectes



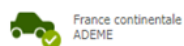
## 6.5. Informations sur les indicateurs utilisés

Indicateur	Description	Périmètre
Consommation d'électricité	Le relevé des consommations d'électricité sont issues des factures EDF entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020	3 agences du Groupe Artea
Consommation d'eau	Les consommations d'eau du siège sont issues des factures du réseau de distribution urbain d'octobre 2019 à octobre 2020.	Siège du Groupe Artea
Consommation de gaz	Consommation de gaz pour le chauffage du siège issue du réseau urbain de distribution entre Octobre 2019 et Décembre 2020. Les données sont issues des factures du fournisseur de gaz naturel	Siège du Groupe Artea
Surfaces du siège Artea	Calcul des surfaces chauffées selon les plans de la demeure et de l'avancement des rénovations.	Siège du Groupe Artea
Consommation de papier	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 <sup>er</sup> Janvier 2020 au 31 décembre 2020. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de document.	3 agences du Groupe Artea
Arteparc Bachasson B	<p>Les factures d'électricité concernent la totalité du bâtiment de 1 137 m<sup>2</sup>. La filiale d'ARTEA n'occupe que 268.5 m<sup>2</sup> de ces locaux. Les valeurs fournies par les factures ont été ajustées d'un coefficient de 24% correspondant à la part d'occupation réelle des locaux par ARTEA.</p> <p><b>ARTICLE 35 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES</b></p> <p>Au sein d'un ensemble immobilier sis à Meyreuil (13590), Quartier Bachasson, Parc de Bachasson, bâtiment B1, sur un terrain cadastré section AP n°427, 436, 447 et 458, un immeuble de bureaux d'environ 1 137,20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,</p> <p>Comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 268,41 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux situés en R+1; en ce inclus l'éventuelle quote-part des parties communes,</li> <li>- 8 parkings VL privés situés en sous-sol.</li> </ul>	Agence ARTEA d'Aix
Production d'énergies renouvelables	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 <sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, par les relevés de production ENEDIS.	Activité du Groupe Artea
Emissions de CO2 Rejetées liées à l'électricité	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'électricité sont calculées à partir du facteur d'émission « Electricité 2018 – mix moyen – France continentale » publié par l'ADEME.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Electricité - 2020 - mix moyen - consommation <span style="float: right;">0.0599 kgCO<sub>2e</sub>/kWh</span></p> <p> France continentale ADEME <span style="float: right;"> <a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a> </span></p> </div> <p><a href="http://www.bilans-ges.ademe.fr/">http://www.bilans-ges.ademe.fr/</a></p>	3 agences du Groupe Artea

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

#### Voiture Essence (0.259 kgCO<sub>2</sub>/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation essence **0.259** kgCO<sub>2</sub>/km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

#### Voiture Diesel (0.251 kgCO<sub>2</sub>/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation gazole **0.251** kgCO<sub>2</sub>/km

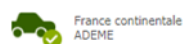


[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

#### Voiture moyenne (Essence ou Diesel) (0.253 kgCO<sub>2</sub>/km)

Voiture particulière - puissance fiscale moyenne, motorisation moyenne **0.253** kgCO<sub>2</sub>/km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

Emissions de CO<sub>2</sub>  
Rejetées liées aux déplacements en voiture

#### Scooter/Moto (0.156 kgCO<sub>2</sub>/km)

Motocycles < 125 cm<sup>3</sup> - cylindrée inf. à 125 cm<sup>3</sup> **0.156** kgCO<sub>2</sub>/véhicule.km



[Voir documentations archivées](#)

[Afficher détails](#)

Activité du Groupe  
Artea

#### Scooter électrique (0.0571 kgCO<sub>2</sub>/km)

Electricité - 2018 - mix moyen - consommation **0.0571** kgCO<sub>2</sub>/kWh

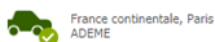


[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

#### Transport en commun (métro/RER/tramway) (0.0057 kgCO<sub>2</sub>/km)

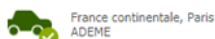
RER **5.70E-3** kgCO<sub>2</sub>/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

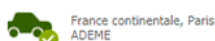
Métro **5.70E-3** kgCO<sub>2</sub>/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)







Tramway **6.00E-3** kgCO<sub>2</sub>/passager.km



[Voir la documentation](#)

[Afficher détails](#)

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

<p>Emissions de CO2 rejetées liées au gaz</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées à l'utilisation du gaz sont calculées à partir du facteur d'émission « Gaz naturel » publié par l'ADEME :</p> <p><b>Gaz naturel</b> <span style="float: right;"><b>2.53</b> kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>3</sup> (n)</span></p>  France continentale, Type H, France continentale sauf nord ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p>En France, il existe deux catégories pour le gaz : le type B ou le type H. Le facteur d'émission « Type H » a été retenu car seuls les départements du Nord, du Pas-de-Calais, de l'Aisne, de la Somme et de l'Oise sont alimentés par du gaz de type B en provenance des Pays-Bas.</p> <p><a href="http://www.bilans-ges.ademe.fr/">http://www.bilans-ges.ademe.fr/</a></p>	<p>Siège du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 Rejetées liées aux déplacements en train</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en train des collaborateurs sont calculées à partir du facteur d'émission « TGV – France continentale » publié par l'ADEME :</p> <p><b>TGV, Train Grande Vitesse</b> <span style="float: right;"><b>3.69E-3</b> kgCO<sub>2e</sub>/passager.km</span></p>  France continentale ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p><a href="http://www.bilans-ges.ademe.fr/">http://www.bilans-ges.ademe.fr/</a></p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 Rejetées liées aux déplacements en avion</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone liées aux déplacements en avion des collaborateurs sont calculées à partir des facteurs d'émissions suivants publiés par l'ADEME :</p> <p><b>Vol sur le territoire français (0.314 kg/CO2/paassager.km) :</b></p> <p><b>Avion (voyageurs) - 100-180 sièges, trajet de 0-1000 km</b> <span style="float: right;"><b>0.314</b> kgCO<sub>2e</sub>/passager.km</span></p>  Monde ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p><b>Vol vers l'étranger (0.23 kg/CO2/paassager.km) :</b></p> <p><b>Avion (voyageurs) - 180-250 sièges, trajet de 3000-4000 km</b> <span style="float: right;"><b>0.23</b> kgCO<sub>2e</sub>/passager.km</span></p>  Monde ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p><a href="http://www.bilans-ges.ademe.fr/">http://www.bilans-ges.ademe.fr/</a></p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>
<p>Emissions de CO2 évitées</p>	<p>Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées à partir des facteurs d'émissions de chaque type d'énergie. Les facteurs d'émissions sont issus de la base carbone ADEME.</p> <p><b>Energie hydraulique (0.006 kgCO2/km) :</b></p> <p><b>Electricité - hydraulique - production</b> <span style="float: right;"><b>6.00E-3</b> kgCO<sub>2e</sub>/kWh</span></p>  France continentale ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p><b>Energie photovoltaïque (0.055 kgCO2/km) :</b></p> <p><b>Électricité - photovoltaïque - production</b> <span style="float: right;"><b>0.055</b> kgCO<sub>2e</sub>/kWh</span></p>  France continentale ADEME <p><a href="#">Voir la documentation</a> <a href="#">Afficher détails</a></p> <p><a href="http://www.bilans-ges.ademe.fr/">http://www.bilans-ges.ademe.fr/</a></p>	<p>Activité du Groupe Artea</p>

Tonnes de pétrole	L'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen équivaut à 11.6 MWh.	Activité du Groupe Artea
Consommation d'un véhicule électrique	Un véhicule électrique de type Zoé consomme 10.17 kWh pour 100km en condition NEDC. Source constructeur Renault.	Activité du Groupe Artea
Consommation d'un foyer français	1 foyer français moyen consomme l'équivalent de 5.3 MWh /an <a href="http://www.planetoscope.com/nucleaire/3-consommation-moyenne-electrique-d-une-famille-francaise-en-kwh-.html">http://www.planetoscope.com/nucleaire/3-consommation-moyenne-electrique-d-une-famille-francaise-en-kwh-.html</a>	Activité du Groupe Artea

## 7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

### 7.1 Informations à caractère juridique

*Dénomination sociale* : ARTEA

*Siège social* : 55 avenue Marceau 75116 Paris

*Téléphone* : 01 30 71 12 62

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

*Date de constitution de la Société* : 24 décembre 1991

*Date d'expiration de la Société* : 30 décembre 2090

*Objet social (article 3 des statuts)* :

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

A cet effet notamment :

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

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

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

*Exercice social* : Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

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

*Codes Isin* : - Actions

FR0012185536 (ARTE)

- Obligations

FR0012018778 (YARTE)

FR0013391059

## **7.2 Informations sur le capital et l'actionariat**

### *Modifications du capital (articles 9 et 10 des statuts)*

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce.

En représentation des augmentations du capital, il peut être créé des actions de priorité jouissant d'avantages par rapport à toutes autres actions, sous réserve des dispositions du Code de Commerce réglementant le droit de vote.

En cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Dans le silence de la convention des parties, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire d'actions s'exercent conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Le capital peut être amorti par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

### *Libération des actions (article 11 des statuts)*

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition du Code de Commerce particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans décompté conformément à la loi, sur appels du conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre,

à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt ou premier dividende. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidairement tenus de la libération du montant desdites actions; toutefois, le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur. La Société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par le Code de Commerce.

#### *Identification des actionnaires (articles 12 des statuts)*

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire.

Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société est autorisée à demander à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des valeurs mobilières, les renseignements prévus par le Code de Commerce relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

#### *Droits attachés aux actions (articles 13, 14 et 15 des statuts)*

Les actions sont librement négociables.

Elles sont inscrites en compte et se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon les modalités fixées par le Code de Commerce.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions légales impératives, il sera fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que toutes les actions de même catégorie alors existantes reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

#### *Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts)*

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

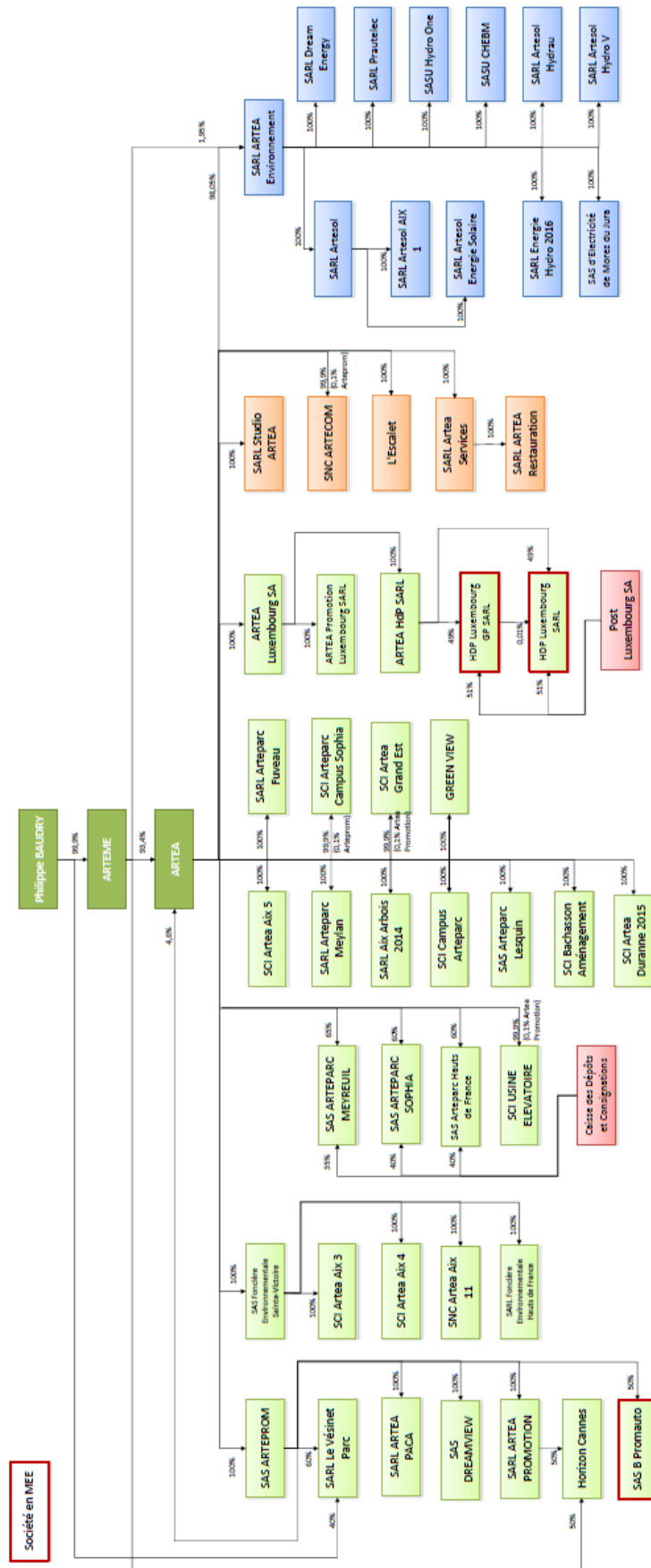
L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

#### *Capital social au 31 décembre 2020*

Le capital social est fixé à la somme de 29 813 712 euros. Il est divisé en 4 968 952 actions de 6 euros chacune de valeur nominale.

### 7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2020





## **7.4 Contrats importants**

Néant.

## **7.5 Recherche et développement, brevets et licences**

Un brevet d'invention a été délivré à la société ARTESOL, filiale de la société ARTEA, en date du 11 décembre 2015. Ce brevet d'invention a trait à un procédé et à un dispositif de climatisation solaire.

## **7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Néant.

## **7.7 Personnes responsables du document.**

### **7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes**

#### **Commissaires aux comptes titulaires**

##### DELOITTE & ASSOCIES

Représentée par Thierry Billac  
6, place de la Pyramide

92908 Paris – La Défense Cedex

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2019 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

##### YUMA AUDIT

Représentée par Laurent Halfon

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### **Commissaires aux comptes suppléants**

##### BEAS

Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES

6, place de la Pyramide

92908 Paris – La Défense Cedex

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 juin 2019 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Monsieur Daniel CHRQUI

Suppléant de YUMA AUDIT

5, rue Plumet

75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 23 juin 2020 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### 7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES		YUMA AUDIT		ORGEKO	
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>

### 7.7.3 Responsable du Rapport Financier Annuel

Philippe BAUDRY, Directeur Général d'ARTEA

#### Attestation de la personne responsable du rapport Financier Annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 21 mai 2021

**Philippe BAUDRY**

## 8 . ANNEXES

---

### Annexe 8.1 – RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 JUIN 2021 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D' ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2020 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2020 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

**Le Conseil d'administration**

**Annexe 8.2 – RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES (Article L 225-197-4 du Code de commerce)**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : néant.

**Le Conseil d'administration**

**Annexe 8.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq dernières exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)**

<b>Nature des Indications / Périodes</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I – Situation financière en fin d'exercice</b>					
a ) Capital social	29 813 712	29 813 712	29 725 758	29 724 882	29 721 282
b ) Nombre d'actions émises	4 968 952	4 968 952	4 954 293	4 954 147	4 953 547
c ) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II – Résultat global des opérations effectives</b>					
a ) Chiffre d'affaires hors taxes	7 806 264	6 782 539	5 778 414	5 768 135	4 859 120
b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	2 092 928	621 482	458 659	759 313	361 861
c ) Impôt sur les bénéfices	502 477	- 452 585	- 171 842	205 091	-218 107
d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	1 806 405	1 074 067	630 501	554 222	579 968
e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	1 590 451	1 074 067	501 207	192 463	344 664
f ) Montants des bénéfices distribués					
g ) Participation des salariés					
<b>III – Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements		0	0	0	0
b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions		0	0	0	0
c ) Dividende versé à chaque action					
<b>IV – Personnel :</b>					
a ) Nombre de salariés	10	9	10	8	6
b ) Montant de la masse salariale	981 356	1 059 626	1 059 043	862 217	862 929
c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	412 666	408 657	472 883	382 576	373 085

## Annexe 8.4– Rapport Conseil d’Administration sur le gouvernement d’entreprise

### RAPPORT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l’article L.225-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d’entreprise.

Ce rapport, joint au rapport de gestion mentionné à l’article L 225-100 du Code de commerce, a été approuvé par le Conseil d’administration réuni en séance du 28 avril 2021.

Il est précisé que la Société a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise Middledenext édité en septembre 2016.

#### 1. LA COMPOSITION, LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D’ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D’ADMINISTRATION – LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

##### 1.1 La composition du Conseil d’administration

La Société est administrée par un Conseil d’administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés par l’Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

Au jour de l’établissement du présent rapport, le Conseil d’administration d’ARTEA se compose de sept membres :

- Philippe BAUDRY, Président du Conseil d’administration-Directeur Général et actionnaire majoritaire indirect d’ARTEA,
- Céline CHANEZ,
- François ROULET, Directeur du Développement environnemental d’ARTEA,
- Sophie LACOUTURE-ROUX,
- Michèle MENART,
- Hervé MOUNIER,
- Yves NOBLET.

Le Conseil d’administration d’ARTEA compte quatre hommes et trois femmes. En conséquence, la composition du Conseil d’administration est conforme aux dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d’administration et de surveillance et à l’égalité professionnelle.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois années.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l’âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Philippe BAUDRY, né en 1962, est diplômé d’architecture (DPLG) et de l’institut d’urbanisme de Paris. Il a été Directeur régional chez Europarc (filiale de promotion du groupe EUROPOLE) de 1990 à 1995, puis Directeur du Développement en charge des Régions Sud et Est chez SOGEPROM (filiale de promotion du groupe Société Générale) de 1995 à 2001, avant la création d’ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX, née en 1965, est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

Hervé MOUNIER, né en 1959, est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il était Directeur Immobilier au sein d'un groupe de télécommunications avant de prendre sa retraite fin 2020.

François ROULET, né en 1981, est diplômé de Polytech Savoie (Ingénieur en Energies Renouvelables et Bâtiment), de l'IFP Energies Nouvelles et du Commissariat Energie Atomique (INSTN SACLAY) en Economie et Politique de l'Energie. Il est Directeur du Développement d'ARTESOL, filiale d'ARTEA.

Michèle MENART, née en 1956, est diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC), de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (Science Po) et d'un DEA d'économie de l'Université de Paris Dauphine. Après une carrière dans les activités de crédit, de marchés financiers et de fusions-acquisitions chez Paribas, Merrill Lynch et au Crédit Agricole Indosuez, elle a occupé la fonction de responsable de la stratégie et de l'innovation des métiers banque, assurance, immobilier du Groupe La Poste puis d'auditeur de groupe depuis 2013.

Céline CHANEZ, née en 1976, est diplômée de l'Edhec Business School. Après avoir exercé le métier de conseil au sein de cabinets internationaux auprès d'acteurs du secteur de l'énergie et travaillé dans les services de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), elle a fondé en 2011 la société ATLANTE, conseil en stratégie opérationnelle dédiée aux enjeux Energy Utilities et met son expertise au service des décideurs de ce secteur.

Yves NOBLET, né en 1955, est diplômé en Droit de l'Université de Rouen et membre de la R.I.C.S depuis décembre 2010 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il a occupé des postes de Directeur Régional Associé au sein de BNP PARIBAS REAL ESTATE, AUGUSTE-THOUARD et ATISREAL.

## 1.2 Administrateurs indépendants

L'existence d'un actionnariat de référence fort peut conduire ses représentants à monopoliser les sièges confortant ainsi des visions stratégiques ou des représentations de l'environnement qui peuvent s'avérer erronées. C'est pourquoi il est bon que les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

Le Code Middlenext précise la notion : cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif;

- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Les Administrateurs indépendants de la Société ARTEA sont au nombre de quatre : Madame Sophie LACOUTURE-ROUX, Madame Michèle MENART, Monsieur Yves NOBLET et Madame Céline CHANEZ. En application des recommandations du Code Middlednext, leur qualité d'Administrateurs indépendants a été appréciée par le Conseil d'administration tant au moment de leur nomination ou de leur renouvellement, qu'au moment de l'élaboration et de l'approbation du présent rapport en 2021.

### 1.3 Dates de nomination et mandats exercés par les membres du Conseil d'administration

Membres du Conseil	Date de première nomination	Durée du mandat	Date d'échéance du mandat en cours	Adresse professionnelle	Fonctions ou mandats exercés au 31/03/2021	Autres fonctions ou mandats exercés au Cours des cinq dernières années
<b>Philippe BAUDRY</b>	2013	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2020	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<p><u>En France :</u></p> <p>Administrateur, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA</p> <p>Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA DURANNE 2015</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC FUVEAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTEPARC MEYLAN</p> <p>Gérant de la SARL FONCIERE ENVIRONNEMENTALE HAUTS-DE-FRANCE</p> <p>Président de la SAS ARTEPROM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA AIX 11</p> <p>Président de la SAS FESV</p>	<p>Gérant la SNC VILLA FOUCAULT</p> <p>Gérant la SARL B PROMOTION VILLIERS</p> <p>Président de la Société CHEBM</p> <p>Président de la SAS GRID TELECOM</p> <p>Gérant de la SNC ARTEA NICE 2013</p>



					<p>Gérant de la SARL ARTESOL AIX 1</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU</p> <p>Gérant de la SARL ARTESOL HYDRO V</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA ENVIRONNEMENT</p> <p>Gérant de la SCI BACHASSON AMENAGEMENT</p> <p>Gérant de la SARL LE VESINET PARC</p> <p>Gérant de la SARL STUDIO ARTEA</p> <p>Gérant de la SARL PRAUTELEC</p> <p>Gérant de la SARL ARTEME</p> <p>Directeur Général de la SAS B PROMAUTO</p> <p>Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA SERVICES</p> <p>Gérant de la SARL DREAM ENERGY</p> <p>Gérant de la SARL ENERGY HYDRO 2016</p> <p>Co-Gérant de la SARL ARTESOL</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PACA</p> <p>Gérant de l'EURL VBI</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>Gérant de la SARL L'ESCALET</p> <p>Gérant de la SARL HORIZON CANNES</p> <p>Gérant de la SARL ARTEA PROMOTION</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 3</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 4</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA AIX 5</p> <p>Gérant de la SCI USINE ELEVATOIRE</p> <p>Gérant de la SCI ARTEA GRAND EST</p> <p>Co-gérant d'ARTEA RESTAURATION</p> <p><u>A l'étranger :</u> Gérant de ARTEA LONDON LTD</p> <p>Administrateur de ARTEA Luxembourg</p> <p>Gérant de ARTEA HDP</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg</p> <p>Gérant de HDP Luxembourg GP SARL</p>	
<b>Sophie LACOUTURE – ROUX</b>	2014	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2022	Plastic Omnium 1 allée Pierre Burelle 92 300 Levallois-Perret	<p><u>En France – Groupe ARTEA:</u></p> <p>Administrateur de la Société ARTEA</p>	Néant
<b>Hervé MOUNIER</b>	2014	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2022	<b>4 rue des Platanes 92500 RUEIL-MALMAISON</b>	<p><u>En France – Groupe ARTEA :</u></p> <p>Administrateur de la Société ARTEA</p> <p><u>En France – Hors Groupe ARTEA :</u></p>	Néant

					SCI GUIMISEB	
<b>François ROULET</b>	2015	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2020	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA Co-Gérant d'Artesol	Néant
<b>Michèle MENART</b>	2017	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2022	9 rue de la Néva – 75008 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
<b>Céline CHANEZ</b>	2017	3 années	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2022	78 boulevard Bourdon 92200 Neuilly-sur-Seine	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA  <u>En France – Hors Groupe ARTEA :</u> Président de la Société ATLANTE & Cie	Néant
<b>Yves NOBLET</b>	2019	Solde du mandat de Bruno HANROT	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2020	24 rue du Limousin 67760 GAMBSHEIN	<u>En France – Groupe Artea:</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant

#### 1.4 Le rôle du Conseil

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (dont la dernière version a été adoptée le 29 novembre 2016) a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres. Ce règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société <http://www.groupe-arte.fr/investisseurs/documentation/>.

### 1.5 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

Le Président a invité les administrateurs à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux lors de la séance du Conseil d'administration du 28 avril 2020.

Les membres du Conseil ont estimé (i) disposer de la documentation requise dans le cadre de la préparation de leurs travaux et des décisions prises en Conseil et (ii) que les délibérations qui leur sont soumises peuvent être prises de manière éclairée et transparente.

Cette procédure a également été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 28 avril 2021.

Par ailleurs, le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances si nécessaire, toute information pertinente concernant la Société et veille également à organiser avec les administrateurs des entretiens sur diverses thématiques relevant de leur expertise propre.

### 1.6 La tenue des réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2020, le taux de présence atteignant 98% en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
<b>23 mars 2020</b>	Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, Bilan 2019 et conséquences Business Plan Promotion 2020-2021-2022 Point sur le fonds à mettre en place avec la Caisse des Dépôts & Consignations Point sur la mise en place de l'OPPCI Point sur la proposition faite par MIDI2i Point sur les besoins de fonds propres et projet d'augmentation du capital social Point sur la recherche d'un Directeur du Développement ou d'un Directeur Général Point sur les opérations en développement à l'international Projet d'acquisition éventuelle de la société EMBIX (développeur smart-grid) Examen de la sortie de la cotation Rémunération du Président Questions diverses
<b>28 avril 2020</b>	Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, Impacts de l'épidémie COVID 19 sur l'exercice 2020 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Redémarrage de l'activité</li><li>- Besoin de fonds propres</li><li>- Stratégie de développement en France et à l'international</li></ul>

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
	<p>Point sur l'avancement des projets de partenariat immobilier (OPPCI, CDC, MIDI2i, projets internationaux)</p> <p>Projet d'augmentation du capital social de la société</p> <p>Acquisition de la centrale hydroélectrique de Tancua,</p> <p>Projet d'acquisition de 25% de l'Agence VBI,</p> <p>Projet d'acquisition du fonds de commerce de la société KACI, société exploitant « Molly's Café »,</p> <p>Projet de partenariat avec le restaurateur Brasserie Camille</p> <p>Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,</p> <p>Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019,</p> <p>Conventions réglementées,</p> <p>Proposition de renouvellement de mandats d'administrateurs,</p> <p>Proposition de renouvellement des mandats des co-commissaires aux comptes,</p> <p>Convocation de l'Assemblée Générale, fixation de l'ordre du jour et arrêté des projets de résolutions,</p> <p>Point sur le développement durable et la RSE,</p> <p>Gouvernance d'entreprise,</p> <p>Adoption des rapports du Conseil d'Administration,</p> <p>Délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,</p> <p>Autorisation à l'effet de permettre à la Société ARTEA de conférer des cautions, avals ou garanties conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code de commerce,</p> <p>Questions diverses.</p>
<p><b>24 juin 2020</b></p>	<p>Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil,</p> <p>Impacts de l'épidémie COVID 19 sur l'exercice 2020 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Redémarrage de l'activité</li> <li>b. Besoin de fonds propres</li> <li>c. Stratégie de développement en France et à l'international</li> </ol> <p>Pipe 2020/2021 : présentation des nouvelles opérations de promotion en cours de lancement</p> <p>Point sur l'avancement des projets de partenariat immobilier (OPPCI, CDC, MIDI2i, projets internationaux) et cessions d'actifs</p> <p>Point sur la recherche d'un Directeur du Développement ou d'un Directeur Général Arteprom</p> <p>Acquisition de la centrale hydroélectrique de Tancua : acquisition et financement,</p> <p>Pipeline d'acquisitions centrales hydro-électrique : projets à l'étude</p> <p>Acquisition des 50% de l'Escalet détenus par Arteme (rapport expert indépendant, validation du projet de cession de parts),</p>

Date de la réunion du Conseil d'administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration
	<p>Projet d'acquisition du fonds de commerce de la société KACI, société exploitant « Molly's Café »,</p> <p>Mise en place d'un plan d'incitation à long terme via un plan « d'actions gratuites »</p> <p>Questions diverses</p>
<b>29 septembre 2020</b>	<p>Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil,</p> <p>Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2020,</p> <p>Répartition des jetons de présence,</p> <p>Choix d'un expert indépendant en vue de l'acquisition des parts d'ARTEME dans l'ESCALET,</p> <p>Projet d'acquisition de centrales à BACCARAT et CARIGNAN</p> <p>Questions diverses :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Point sur la recherche et la mise en place de partenariat : OPPCI, Banque des Territoires</li> <li>b. Point commercial (bilan 1er Semestre et prévisions à fin 2020)</li> <li>c. Point sur le développement international</li> <li>d. Point sur les nouvelles embauches</li> </ol>
<b>27 octobre 2020</b>	<p>Autorisation à l'effet de permettre à la Société ARTEA de conférer des cautions conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code de commerce, en garantie des engagements d'ARTEA ENVIRONNEMENT et de la SA D'ELECTRICITE DE MOREZ DU JURA (SAEM), souscrits dans le cadre de la convention de crédits à régulariser avec la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC ROUSSILLON ;</p> <p>Questions diverses</p>
<b>16 décembre 2020</b>	<p>Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil en date du 29 Septembre 2020,</p> <p>Choix d'un expert indépendant en vue de l'acquisition des parts d'ARTEME dans l'ESCALET et validation du prix de rachat de 50% de la Société,</p> <p>Autorisation à l'effet de permettre à la Société ARTEA de conférer des cautions, avals ou garanties conformément aux dispositions de l'article L225-35 du Code de Commerce,</p> <p>Approbation du pacte d'associés à régulariser avec la Caisse des Dépôts et Consignations et mandat au Président du Conseil d'Administration pour signer ledit pacte</p> <p>Autorisation de la prise de participation dans la société AIS Energie</p> <p>Autorisation de la souscription d'une nouvelle obligation de 15 M€ sur une structuration proche de celle de 25 M€</p> <p>Autorisation de la mise en place de dettes type « mezzanine » adossées sur le patrimoine énergie ou sur du patrimoine immobilier</p> <p>Questions diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Point sur le partenariat avec la Banque des Territoires,</li> <li>• Point sur les opérations de promotion en cours,</li> <li>• Présentation des centrales hydrauliques,</li> <li>• Point sur les projets en Italie,</li> <li>• Présentation de la marque STORIA et recherche de partenaires.</li> </ul>

## 1.7 Conflits d'intérêts

Le Conseil d'administration veille à mettre en place en son sein toutes procédures permettant la révélation et la gestion des conflits d'intérêts.

La revue des conflits d'intérêts connus a été mise à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 28 avril 2021.

Le Conseil se livre à toutes investigations raisonnables afin d'évaluer les mesures à prendre, en cas de conflit d'intérêts, pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise.

Le Conseil d'administration n'a pas été amené au cours de l'exercice 2020 à se prononcer sur la pertinence de recourir à une expertise indépendante dans le cadre des conventions réglementées.

## 1.8 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général

### Philippe BAUDRY

Directeur Général

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers, et est investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

## 2. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, figure ci-dessous le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Lors de ses réunions en date des 13 juin 2017 et 5 juin 2018, l'Assemblée Générale de la Société ARTEA a accordé les délégations résumées dans le tableau ci-dessous:

Date de l'Assemblée Générale N° des résolutions	Objet de l'autorisation	Montant maximum autorisé	Date et durée de l'autorisation	Utilisation en 2020
AGE du 23 juin 2020 N° 8	Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	2% du capital	38 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit jusqu'au 23 août 2023	NON
AGE du 23 juin 2020 N° 2	Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires, de titres de capital et/ou de valeurs	Actions: 12 M€ de nominal Titres de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit jusqu'au 23 août 2022	NON

	mobilières donnant accès au capital de la Société			
AGE du 23 juin 2020 N°3	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, dans le cadre d'un placement privé	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€ - émission limitée à 20% du capital  Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	26 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit 23 août 2022	NON
AGE du 23 juin 2020 N° 4	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'options de surallocation en cas de souscriptions excédant le nombre de titres proposés	-	26 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit 23 août 2022	NON
AGE du 23 juin 2020 N° 6	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes Augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes, par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre	Actions ou valeurs mobilières : 12 M€  Valeurs mobilières représentatives de créances : 35 M€	18 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit 23 décembre 2021	NON
AG du 23 juin 2020 N° 7	Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du groupe	50 000 actions	26 mois à compter de l'AG du 23 juin 2020 soit 23 août 2022	NON

### **3. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS**

#### **3.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux en raison de leur mandat**

La recommandation R 10 du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext de septembre 2016 auquel réfère la Société précise que la répartition des jetons de présence « prend en compte, pour partie, l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités ».

Compte tenu des critères précités visés au sein de la recommandation R 10 du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext de septembre 2016 mais également de l'expertise apportée par chacun des administrateurs, les jetons de présence sont répartis comme suit :



- 10.000 € (dix mille euros) annuels aux administrateurs externes, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année,

- 4.000 € (quatre mille euros) annuels aux administrateurs salariés de la société, au prorata de leur présence lors des Conseils d'Administration tenus au cours de l'année.

Les jetons de présence seront payés aux administrateurs le 15 décembre de chaque année.

Le présent rapport présente, conformément aux dispositions de l'article L 22-0-8 du Code de commerce, la politique de rémunération portant sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature accordés, en raison de leur mandat, aux mandataires sociaux au titre de l'année 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, les projets de résolutions établis par le Conseil d'administration en application de cet article, qui seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se réunira le 21 juin 2021, sont reproduits ci-dessous :

« Résolution ordinaire (*Approbaton de la politique de rémunération, en raison de son mandat, de Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général*)

Conformément aux dispositions de l'article L 22-10-8 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve la politique de rémunération, en raison de son mandat au titre de l'exercice 2021 de Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Résolution ordinaire (*Approbaton des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion du Conseil d'administration, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration assumant les fonctions de Directeur Général, tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Résolution ordinaire (*Approbaton de la politique de rémunération des administrateurs*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.322-10-87 du Code de commerce, décrivant les éléments de la politique

de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, , tels que figurant dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise. »

### Description de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de 3 (trois) ans.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration étant exercées au jour de l'émission du présent rapport par le Directeur Général, le Conseil d'administration a décidé de ne pas lui allouer de rémunération spécifique au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration, ayant préféré le rémunérer exclusivement au titre de ses fonctions de Directeur Général.

Le Président du Conseil d'administration ne dispose pas de contrat de travail, ni d'indemnité de départ ou de non-concurrence.

### Description de la politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général est déterminée par le Conseil d'administration qui s'assure notamment de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par le Code de Gouvernement d'Entreprise Middlenext édité en septembre 2016.

Le Conseil s'attache en particulier à veiller au respect des principes suivants :

- ✓ la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants est appréhendée de manière exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stocks options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers (que sont principalement la mise à disposition d'une voiture de fonction au bénéfice du Directeur Général) sont retenus dans l'appréciation globale de la rémunération ;
- ✓ un équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération étant motivé et devant correspondre à l'intérêt général de l'entreprise ;
- ✓ une rémunération appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte du métier et du marché de référence et devant être proportionnée à la situation de la Société ;
- ✓ une rémunération déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise ;
- ✓ l'application de règles simples et transparente ;
- ✓ une rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites réalisées en respect d'un juste équilibre tenant compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants ; et
- ✓ une information annuelle des actionnaires sur les rémunérations et avantages perçus par les dirigeants conforme à la réglementation applicable.

#### **a) Partie fixe**

Le Conseil d'administration s'assure lors de la détermination du montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux de leur adéquation avec le marché. Le Conseil d'administration revoit cette rémunération à des échéances espacées, en lien avec l'évolution et le développement de l'activité de la Société. Au titre de 2020, la rémunération du Directeur Général s'est élevée à 406.666€.

#### **b) Partie variable**

Le système de part variable n'a pas été mis en place au jour de l'établissement du présent rapport. Il n'est pas, à l'avenir, exclu que le Conseil d'administration détermine des objectifs en lien avec l'atteinte de critères de performance et prenne en compte tant des critères quantitatifs que qualitatifs.

Le versement des éléments de rémunération variables est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

#### **c) Prime exceptionnelle**

Un éventuel versement de prime exceptionnelle peut être décidé par le Conseil d'administration en cas d'atteinte de résultats exceptionnels par la Société non prévisibles au moment de la détermination de la rémunération annuelle fixe des dirigeants mandataires sociaux et plus particulièrement en cas de réalisation d'opérations immobilières conséquentes. Il est spécifié que l'allocation de cette prime pourra bénéficier à tout ou partie des dirigeants de la Société et le montant de celle-ci être différent en fonction de critères arrêtés par le Conseil d'administration.

Le versement des éléments de rémunération exceptionnels est conditionné, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

#### **d) Autres avantages**

Le Directeur Général bénéficie du même régime de santé et de prévoyance que les salariés de la Société. Il ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire.

Le Directeur Général dispose par ailleurs d'un véhicule de fonction.

#### **e) Indemnités de fin de mandat – indemnités de non-concurrence**

Le versement d'aucune indemnité de fin de mandat ou de non-concurrence n'a été acté au bénéfice du Directeur Général et/ou du(des) Directeur(s) Général(ux) Délégué(s).

### **3.2 Données relatives aux rémunérations perçues au cours des trois derniers exercices**

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de Gouvernement d'Entreprise Middlenext édité en septembre 2016 auquel la Société a choisi de se référer et aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale réunie le 23 juin 2020 a décidé d'allouer et de fixer à la somme de 58 000 euros le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2020 et les exercices suivants.

La répartition des jetons de présence, dont le montant global est décidé par l'assemblée générale, est arrêtée par le Conseil et prend en compte, pour partie, l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction y compris l'éventuelle participation à des comités.

**Tableau 1**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social						
	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Philippe BAUDRY</b>						
<i>Directeur Général</i>						
rémunération fixe	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	406 666	406 666
rémunération variable annuelle	-	-	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-	-	-
jetons de présence	4 000 €	4 000€	4 000 €	4 000€	4 000 €	4 000 €
avantages en nature	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>284 000 €</b>	<b>284 000 €</b>	<b>284 000 €</b>	<b>284 000 €</b>	<b>410 666</b>	<b>410 666</b>
<b>Bruno HANROT</b> (DGD du 27/06/2014 au 16/04/2019)						
<i>Directeur Général Délégué</i>						
rémunération fixe	151 329 €	151 329 €	64 456 €	64 456 €	-	-
rémunération variable annuelle	-	-	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-	-	-
jetons de présence	4 000€	4 000€	-	-	-	-
avantages en nature	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>155 329 €</b>	<b>155 329 €</b>	<b>64 456 €</b>	<b>64 456 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Il est précisé que l'augmentation de la rémunération de Monsieur Philippe BAUDRY est liée :

- A une augmentation de son salaire fixe de 11%, sa dernière augmentation remontant à 2015,
- A une prime exceptionnelle accordée par le Conseil d'Administration, suite à la Livraison et à l'obtention de la labellisation de l'immeuble DREAMVIEW situé à NANTERRE.

Tableau 2

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les administrateurs non dirigeants			
	Montants versés au cours de l'exercice 2018	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants versés au cours de l'exercice 2020
<b>François ROULET</b>			
Jetons de présence	4 000 €	3 500 €	4 000 €
Autres rémunérations	83 000 € (*)	111 100 € (*)	96 477 € (*)
<b>Sophie LACOUTURE-ROUX</b>			
Jetons de présence	10 000 €	9 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
<b>Hervé MOUNIER</b>			
Jetons de présence	10 000 €	9 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
<b>Michèle MENART</b>			
Jetons de présence	10 000 €	9 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
<b>Céline CHANEZ</b>			
Jetons de présence	10 000 €	9 000 €	8 333 €
Autres rémunérations			
<b>Yves NOBLET</b>			
Jetons de présence	-	9 000 €	10 000 €
Autres rémunérations			
<b>TOTAL</b>	<b>127 000 €</b>	<b>159 600 €</b>	<b>148 811 €</b>

(\*) Ces rémunérations ont été perçues au titre de contrat de travail conclu avec le Groupe

Il est précisé que Monsieur François ROULET est titulaire d'un Contrat à Durée Déterminée depuis le 5 Novembre 2007, que sa période de préavis est de 3 mois et qu'aucune condition de révocation ou de résiliation n'est applicable à son contrat de travail.

Tableau 3

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
<b>Philippe BAUDRY</b> <i>directeur général</i>				
Date début de mandat : 16/10/2013		X		X
Date fin de mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020				

La Société n'a pas pris d'engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux au titre d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, notamment les engagements de retraites et autres avantages viagers.

### 3.3 Ratios d'équité sur les cinq derniers exercices pour le Directeur Général et le Directeur Général Délégué

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évolue de la manière suivante :

Année	2016	2017	2018	2019	2020
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein	49 025	48 485	51 968	50 482	48 546
Président Directeur Général <i>ratio avec rémunération moyenne</i>	280 000 5,7	280 000 5,8	280 000 5,4	280 000 5,5	406 666 8,4
Directeur Général Délégué <i>ratio avec rémunération moyenne</i>	147 329 3,0	147 329 3,0	151 329 2,9	151 329 3,0	*

\* annualisé sur 2019 où ce dernier n'a pas été présent toute l'année

Le ratio d'équité entre le niveau de rémunération de chacun des dirigeants et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux évolue de la manière suivante :

Année	2016	2017	2018	2019	2020
Rémunération médiane sur base équivalent temps plein	37 932	37 514	40 209	43 523	41 382
Président Directeur Général	280 000	280 000	280 000	280 000	406 666
<i>ratio avec rémunération médiane</i>	<i>7,4</i>	<i>7,5</i>	<i>7,0</i>	<i>6,4</i>	<i>9,8</i>
Directeur Général Délégué	147 329	147 329	151 329	151 329 *	
<i>ratio avec rémunération médiane</i>	<i>3,9</i>	<i>3,9</i>	<i>3,8</i>	<i>3,5</i>	

\* annualisé sur 2019 où ce dernier n'a pas été présent toute l'année

#### 4. EVOLUTION DE LA REMUNERATION MOYENNE ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIETE

L'évolution de la rémunération moyenne sur une base d'équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants est la suivante :

Année	2016	2017	2018	2019	2020
Rémunération moyenne sur base équivalent temps plein (€)	49 025	48 485	51 968	50 482	48 546
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>24%</i>	<i>-1%</i>	<i>7%</i>	<i>-3%</i>	<i>-4%</i>
<i>Evolution sur 5 ans</i>					<i>-1%</i>
Résultat net de la société (K€)	3 587	4 636	11 540	13 418	9 821
<i>Evolution vs n-1</i>	<i>-36%</i>	<i>29%</i>	<i>149%</i>	<i>16%</i>	<i>-27%</i>
<i>Evolution sur 5 ans</i>					<i>174%</i>

L'évolution des ratios d'équité avec les dirigeants figure dans l'article 3.3.

#### 5. REFERENCES AU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DU MIDDLENEXT

La société ARTEA a choisi de se référer volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise du Middelnext édité en septembre 2016.

Le Code de Gouvernement d'Entreprise du Middelnext peut être consulté sur le site Internet de Middelnext ([http://www.middelnext.com/IMG/pdf/2016\\_CodeMiddelnext-PDF\\_Version\\_Finale.pdf](http://www.middelnext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddelnext-PDF_Version_Finale.pdf)).

Un exemplaire est également tenu à la disposition des actionnaires au siège administratif de la société ARTEA.

Le Conseil d'administration, en séance du 29 novembre 2016, a adapté son règlement intérieur pour tenir compte du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middelnext nouvellement édité ainsi qu'aux recommandations et points de vigilance y spécifiés.

Le Conseil d'administration a en conséquence pris connaissance des éléments présentés au sein de la rubrique « Points de vigilance » du Code de Gouvernement d'Entreprise du Middelnext.

Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du Code précité :

Recommandations du Code de gouvernement Middlednext de septembre 2016	Application au sein de ARTEA
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Respecté
R2 : Conflits d'intérêts	Respecté
R3 : Composition du conseil – Présence de membres indépendants	Respecté
R4 : Information des membres du Conseil	Respecté
R5 : Organisation des réunions du conseil et des comités	Respecté
R6 : Mise en place de Comités	Respecté
R7 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Respecté
R8 : Choix de chaque administrateur	Respecté
R9 : Durée des mandats des membres du Conseil	Respecté
R10 : Rémunération de l'administrateur	Respecté
R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Respecté <sup>(1)</sup>
R12 : Relations avec les « actionnaires »	N/A <sup>(2)</sup>
R13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R14 : Préparation de la succession des « dirigeants »	Respecté
R15 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté <sup>(3)</sup>
R16: Indemnités de départ	N/A
R17 : Régimes de retraite supplémentaires	Non encore appliquée
R18 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Non encore appliquée
R19 : Revue des points de vigilance	Respecté

<sup>(1)</sup> A ce jour, aucun process d'évaluation externe formelle n'a été diligenté. Les administrateurs s'expriment annuellement sur le fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que sur la préparation de ses travaux. Le présent rapport rend compte du bon déroulement de cette procédure (1.5).

<sup>(2)</sup> L'actionnaire significatif de la Société est la société ARTEME, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Baudry, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société.

<sup>(3)</sup> Monsieur Bruno Hanrot a cumulé jusqu'au 16 avril 2019 les fonctions de Directeur Général Délégué et de Directeur Opérationnel (poste salarié). Les conditions encadrant et justifiant ce cumul ont été appréciées par le Conseil d'administration de la Société. Ce cumul a été apprécié au regard de la taille de l'entreprise,



du fait qu'il souhaitait continuer à bénéficier des protections inhérentes à son contrat de travail (datant de 2007) et de la dissociation des missions afférentes tant au poste de Directeur Général Délégué qu'au niveau de la direction opérationnelle, ces dernières fonctions s'entendant des missions de direction des affaires immobilières (acquisitions, cessions, montages d'opérations, gestion immobilière).

À la connaissance de la Société:

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

## 6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

### **a) Typologie des conventions courantes conclues à des conditions normales au sein du Groupe**

Le Groupe considère que constituent des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales :

(a) les conventions à faible enjeu financier, à condition que la convention ne revête pas un enjeu significatif pour les cocontractants ;

(b) les conventions entre sociétés du Groupe se rapportant notamment aux opérations suivantes, à condition que ces conventions (i) soient conclues dans un intérêt économique, social ou financier commun apprécié au regard d'une politique élaborée pour l'ensemble du Groupe, (ii) ne soient pas démunies de contrepartie ou ne rompent pas l'équilibre entre les engagements respectifs des sociétés concernées et (iii) n'excèdent pas les possibilités financières de la société qui en supporte la charge :

- les conventions liées à l'activité du Groupe dans le domaine de la promotion immobilière, portant par exemple sur la réalisation d'immeubles (contrats de promotion immobilière, vente en l'état futur d'achèvement), la gestion technique et la commercialisation et toutes autres conventions accessoires habituelles pour ce type d'opérations ;
- les conventions d'intégration fiscale pour lesquelles il est prévu une indemnisation de la part de la société mère en cas de sortie du périmètre d'intégration fiscale de la fille ;
- la cession ou prêt d'action de la Société à un mandataire social dans le cadre de l'exercice de ses

fonctions ;

- les conventions de prêts et d'assistance en matière de financement et de refacturation des instruments financiers ;
- les conventions de bail ou de sous-location ;
- les opérations de gestion de trésorerie et/ou de prêts/comptes-courants/emprunts ;
- les conventions de prestations de services (notamment en matière de ressources humaines, assurance, licence de marque, informatique, management, communication, finance, juridique, comptable et achats);
- les acquisitions et/ou cessions d'actifs ou valeurs mobilières non significatifs.

La liste ci-dessus, non limitative et à vocation purement illustrative, a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée au fur et à mesure des pratiques du Groupe. En tout état de cause, la qualification du caractère courant d'une convention est appréciée au cas par cas, avec le cas échéant l'appui de la Direction Juridique, en lien avec les Commissaires aux Comptes du Groupe.

#### **b) Critères retenus par le Groupe pour définir une convention réglementée**

Le Groupe considère que la procédure d'autorisation préalable des conventions réglementées s'applique dès lors qu'une convention intervient entre une société et l'une des personnes visées par la procédure de contrôle et qu'elle ne constitue pas une convention libre ou interdite, telles que définies ci-dessus.

Cette procédure ne s'applique pas aux opérations de fusion-absorption, de scission et d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions, entre deux sociétés ayant des dirigeants communs. A contrario, l'opération d'apport non soumise au régime juridique des scissions doit être soumise à la procédure des conventions réglementées chez la société apporteuse mais non chez la société bénéficiaire dont l'Assemblée générale des actionnaires est consultée.

#### **c) Régime spécifique applicable à la rémunération des dirigeants**

La fixation de la rémunération des dirigeants au titre de leur mandat social et des éléments de rémunération dus à raison de la cessation de leur mandat ne relèvent pas de la procédure prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce mais de la compétence du Conseil d'administration conformément aux articles L. 22-10-16 et L. 22-10-17 du Code de commerce ainsi que, pour ARTEA, société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, à l'approbation de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce (régime du « say on pay »).

#### **d) Procédures d'évaluation et de contrôle des conventions**

##### **- Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales**

Dans le cadre de cette évaluation, le Conseil d'administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels effectue une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis ci-dessus afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché et analyse plus particulièrement le caractère normal des conditions financières des conventions qu'il évalue. Les conventions ne répondant plus auxdits critères, reclassées par conséquent en conventions réglementées, sont alors soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

## **- Procédure de contrôle des conventions réglementées**

### **(a) Information préalable du Conseil d'administration**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, chaque administrateur s'engage à informer le Président du Conseil d'administration de tout projet de conclusion d'une convention réglementée, de façon à permettre la consultation du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

### **(b) Autorisation préalable donnée par le Conseil d'administration**

Toute conclusion, modification, renouvellement (y compris en cas de renouvellement tacite) et résiliation de conventions réglementées doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Chaque convention réglementée est autorisée par une délibération particulière du Conseil d'administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée et le Conseil d'administration devra par ailleurs justifier l'intérêt de cette convention pour la société, au regard notamment des conditions financières qui y sont attachées.

### **(c) Approbation des conventions réglementées par l'Assemblée générale des actionnaires**

Les conventions réglementées sont soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires suivant leur conclusion.

### **(d) Revue annuelle des conventions réglementées par le Conseil d'administration**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration est avisé et examine chaque année l'ensemble des conventions et engagements conclus et autorisés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation.

A ce titre, il procède au déclassement de toute convention dès lors que son caractère réglementé est devenu sans objet.

Nous vous précisons qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## **7. LES COMITES SPECIALISES**

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité.

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général

ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Dans un souci de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la société ARTEA avait choisi, en mars 2015, de mettre en place un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Le Conseil d'administration du 4 mars 2015 avait ainsi adopté un règlement intérieur du conseil et créé un Comité d'audit.

Dans le cadre de la refonte du règlement intérieur du Conseil d'administration intervenue en conséquence de l'édition en septembre 2016 du Code de Gouvernement d'Entreprise, le Conseil d'administration en séance du 29 novembre 2016 a pris la décision d'assurer lui-même la mission de Comité d'audit.

Cette « formation » du Conseil d'administration est principalement chargée des missions suivantes et ce conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de commerce :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité,
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance,
- émettre une recommandation au conseil d'administration (i) sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et (ii) lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé,
- suivre la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui,
- s'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires,
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes,
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions,

- rendre également compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les membres actuels du Conseil d'administration se réunissant en « formation » de Comité d'audit sont les suivants:

- Madame Sophie Lacouture-Roux, administrateur indépendant,
- Monsieur Hervé Mounier,
- Monsieur François Roulet,
- Madame Michèle Ménart,
- Madame Céline Chanez, administrateur indépendant,
- Monsieur Yves Noblet.

Cette « formation » ne comprend aucun dirigeant mandataire social de la Société.

Le Conseil d'administration en « formation » de Comité d'audit s'est réuni le 28 avril 2021 avant la réunion du Conseil d'administration du même jour.

Au cours de cette réunion qui s'est tenue en présence de Deloitte & Associés SA et Yuma audit, Commissaires aux Comptes titulaires de la Société, ont notamment été évoqués :

- l'examen des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière de la Société,
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- le suivi de la réalisation par les Commissaire aux Comptes de leur mission.

#### **8. ASSEMBLEES GENERALES (EXTRAITS DES ARTICLES 14, 31, 33, 34, 35 DES STATUTS)**

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'Ordre du jour de l'assemblée. Le comité d'entreprise dispose des mêmes droits. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au

deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R 22-10-28 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-proprétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions du Code de Commerce et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La Société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par le Code de Commerce.

#### **9. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE**

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique:

- ✓ la structure actuelle du capital de la Société, détenue à hauteur de 93,4% du capital social et des droits de vote par la société ARTEME, elle-même détenue à plus de 99% par Monsieur Philippe BAUDRY ;
- ✓ il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
- ✓ à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
- ✓ il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;

- ✓ il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- ✓ la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
- ✓ les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- ✓ en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites au sein du présent rapport au sein du tableau des délégations d'augmentation du capital figurant ci-avant;
- ✓ il existe des accords bancaires conclus par la Société et/ou ses filiales qui sont susceptibles soit d'être modifiés soit de prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
- ✓ il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration ou de salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

## **Le Conseil d'administration**

**Annexe 8.5 – Expertises au 31 décembre 2020**





# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

Yuma Audit

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

S.A.S. au capital de 1 000 €

798 824 074 RCS Paris

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

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

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

À l'assemblée générale de la société ARTEA

### Opinion

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

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

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

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Risques identifiés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

## **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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



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

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

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

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

## Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON



Thierry BILLAC

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

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

## Bilan

Présenté en Euros

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

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

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

## Compte de résultat

Présenté en Euros

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

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

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

## Annexes aux comptes annuels

### PREAMBULE

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

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

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

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

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

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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

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



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

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

### **INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES**

#### Comptes consolidés du Groupe :

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

#### Intégration fiscale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le complexe de Sant'Orsola est un ancien couvent du XIV<sup>ème</sup> siècle construit autour de 3 grandes cours, d'une surface totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup>. Il est situé en plein cœur de Florence, Sant'Orsola se trouve à proximité du Mercato Centrale di Firenze, de la Gare principale Santa-Maria-Novella, de la Place du Duomo, de la Basilique San Lorenzo et des Chapelles des Médicis.

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 91 851 090 E

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

Amortissements et provisions d'actif = 281 227 E

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

#### Etat des créances = 47 453 355 E

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

#### Provisions pour dépréciation = 19 317 E

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

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

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

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

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

**Charges à répartir = 498 414 E**

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 21/12/2018 :

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

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

- Emprunt ARTEA émis le 21/02/2019 :

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN PASSIF

#### Capital social = 29 813 712 E

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

#### Capitaux propres = 46 568 039 €

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

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

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

La société ARTEA a procédé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Honoraires des Commissaires Aux Comptes

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

#### Effectif moyen

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

#### Indemnités de fin de carrière

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 1,35%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

#### Engagements donnés = 76 433 021 E

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

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

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

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

**Produits à recevoir = 8 544 962 E**

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

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

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

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

**Charges à payer = 435 217 E**

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

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

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

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

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

## Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	1 672 313	100	1 000	1 000			257 914	114 010	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	1 834 668		1 218 845	31 490	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	289 007	100	1 000	1 000	809 423		423 596	57 655	
SAS FESV	4 639	13 204 932	100	7 989 738	7 989 738			1 420 780	13 887	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	173 690		375 219	-304 118	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	1 520 074	65	3 579 563	3 579 563			2 785 505	424 473	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	1 272 173		758 224	625 422	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	2 674 429	100	1 200 000	1 200 000			9 123 608	831 348	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-1 299 387	100	400 000	400 000	2 364 412		472 418	-696 736	
SAS ARTEPROM	243 750	4 233 138	100	24 002 386	24 002 386			24 880 167	1 336 348	
SARL SUDIO ARTEA	7 500	2 562 146	100	6 935 403	6 935 403			1 321 867	499 351	
SCI ARTEA DURANNE	1 000		100	1 000	1 000	8 759 293		425 934	-50 724	
SARL ARTEA ENVIRONNEMENT	3 762 419	-569 938	98	3 688 920	3 688 920	6 180 460		84 184	-86 467	
SAS ARTEPARC HAUTS DE France	8 585 677	528 327	60	5 151 406	5 151 406	2 782 102		1 686 387	299 715	
SARL ARTEPARC FUVEAU	1 000	-8 667	100	1 000	1 000	851 136		7 954 066	-396 104	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999	507 201		7 376 429	508 581	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000	-8 422	100	1 000	1 000	2 020 235		-	-86 088	
SAS ARTEPARC SOPHIA	3 503 635	40 095	60	2 102 182	2 102 182	2 133 815		609 113	90 839	
L'ESCALET	1 000	-65 143	100	675 500	675 500	1 099 676		309 462	-71 736	
ARTEA Luxembourg	50 000		100	50 000	50 000	1 367 372		187 000	13 484	
GREENVIEW	1 000		100	1 000	1 000					
ARTEA GRAND EST	1 000		99,90	999	999					
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
HORIZON CANNES	1 000	-15 961	50	500	500	1 284 202		0	-15 514	
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

***Observations complémentaires***

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

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

# 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)
Décaissements concernant les immeubles de placement	(18 339)	(21 526)
Décaissements 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 <b>(1)</b>	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 <b>(1)</b>	(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)	-	
Arteparc 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>	-
<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>	-
<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		ORGEKO	
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.