



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021**

**1<sup>er</sup> janvier 2021 – 30 juin 2021**



# SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION  
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2021



# **RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

## 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

### Création de l'Immobilier Durable

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€ (détenu auparavant par les sociétés Arteparc Meyreuil, Arteparc Haut de France et Arteparc Sophia), 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€.

### Artea, maître d'ouvrage et co-investisseur pour la 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.

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) :

- ✓ Une école de formation supérieure
- ✓ Un centre de congrès et espace de *coworking* comprenant des espaces individuels et collectifs
- ✓ Un espace musée / événementiel abritant la tombe de Mona Lisa
- ✓ Un jardin urbain pouvant accueillir des ateliers de permaculture
- ✓ Des ateliers d'artistes
- ✓ Un café-bibliothèque
- ✓ Des commerces et ateliers d'artisanat
- ✓ Un espace d'hébergement de type *foresteria*
- ✓ Un espace de fitness et de bien-être
- ✓ Une ludothèque

L'ensemble de ces infrastructures répondent à la volonté commune de la Ville et d'ARTEA d'y accueillir des activités destinées aux différents publics et aux habitants du quartier. Ceci, tout en tirant partie de l'histoire du lieu et du charme qu'offrent notamment ses différents cours et patios.

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.

Cette rénovation représente un investissement de plus de 31 millions d'euros et sera pilotée de façon à respecter l'importance que revêt ce lieu unique du patrimoine toscan.

### Emission d'un emprunt obligataire

Cette émission obligataire a été 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.

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.

### Premières signatures avec l'Immobilier Durable

ARTEA a signé au cours du 1<sup>er</sup> semestre des accords portant sur cinq nouveaux immeubles :

- les quatre premiers bâtiments de l'Arteparc de Meylan, vendus en VEFA, qui seront livrés en 2021 et 2022 ; et
- l'Usine Elévatoire, objet d'un CPI, qui sera livré en 2023.

L'ensemble de ces signatures constitue un chiffre d'affaires total de 71 M€.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

<i>Données consolidés, IFRS, non audités (en milliers d'euros)</i>	S1 2021	S1 2020	Δ
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>57,9</b>	<b>11,3</b>	<b>+414%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(42,8)	(2,5)	+1612%
Charges de personnel	(2,2)	(1,9)	+16%
Autres charges	(6,3)	(4,1)	+54%
Variation de la juste valeur des immeubles*	(2,9)	(1,7)	+70%
Dotations aux amortissements et provisions	(1,1)	(1,3)	-15%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>-16%</b>
Coût de l'endettement financier net	(2,2)	(2,2)	-
Autres produits et charges financiers	-	-	-
Impôts sur les résultats	0,3	(0,3)	-200%
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>+204%</b>
<b>Cash-flow net courant part du groupe</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,2)</b>	na

(\*) Dont 4,4M€ correspondant au reclassement de l'ajustement des marges internes concernant la déconsolidation des entités Arteparc Meyreuil, Arteparc Haut de France et Arteparc Sophia transférées sur le palier Immobilier Durable

### Accélération de la croissance au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, ARTEA enregistre un chiffre d'affaires de 58 M€ en progression de +414% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Cette remarquable performance intègre notamment une forte accélération du chiffre d'affaires issu de l'**activité Promotion** qui a été multiplié par 11 entre le 1<sup>er</sup> semestre 2020 et le 1<sup>er</sup> semestre 2021, principalement grâce aux 5 VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et CPI (Contrat de Promotion Immobilière) signés au cours de la période dans le cadre de L'Immobilier Durable, foncière créée en janvier 2021 en partenariat avec La Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) dont :

- 4 VEFA sur l'Arteparc de Meylan sur des immeubles qui seront livrés en 2021 et 2022 ;
- 1 CPI pour un bâtiment dans l'ancienne « Usine Elévatoire » de Lille, inscrite aux monuments historiques, en cours de réhabilitation par ARTEA. Cet ensemble emblématique a pour vocation de devenir un espace dédié à l'hospitalité.

Le chiffre d'affaires issu des **activités récurrentes** est en baisse à la suite de la sortie du périmètre des sociétés ayant été apportées à l'Immobilier Durable :

- Une baisse des **revenus Fonciers** de -2 M€ à la suite de la déconsolidation des sociétés ayant été apportées à l'Immobilier Durable. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 95 % ;
- Des revenus issus de l'activité **Energie** en hausse de +3 % grâce à l'acquisition de la centrale hydraulique de Tancua au 2<sup>ème</sup> semestre 2020. Ce pôle Energie constitue le cœur de la vision du Groupe en lui permettant d'alimenter ses parcs immobiliers en énergies renouvelables issues des centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques détenus en propre en France ;
- Une activité **Services** qui double sur la période grâce au début de sortie de la crise sanitaire.

### Un résultat net part du groupe en hausse de +204% à 1,4 M€

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine ayant été expertisé au 30 juin 2021 et des dotations aux amortissements et aux provisions, le résultat opérationnel s'élève à 2,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 3,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, en baisse de 15%.

Cette baisse s'explique par la déconsolidation des entités Arteparc Meyreuil, Arteparc Haut de France et Arteparc Sophia transférées sur le palier Immobilier Durable. Retraité de cette déconsolidation, (ie en intégrant le résultat de l'Immobilier Durable qui était dans le résultat opérationnel l'année dernière), le résultat opérationnel aurait été de 3,7 M€ soit en croissance de +18%.

La variation de juste valeur du patrimoine au 1<sup>er</sup> semestre 2021 par rapport à la même période 2020 s'explique par la reprise de juste valeur sur des actifs ayant été cédés à l'Immobilier Durable et par le reclassement de 4,4 M€ correspondant à la neutralisation des retraitements sur marges internes sur projets (PS2/PS3 et BIOT A Coworking / Lesquin LM) consécutivement à la déconsolidation des entités Arteparc mentionnées ci-dessus.

Le résultat net part du groupe s'établit à 1,4 M€ contre 0,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, en hausse de +204%.

Le cash-flow courant part du groupe repasse en territoire positif à 2,8 M€ à comparer à un 1<sup>er</sup> semestre 2020 négatif de 0,2 M€.

### Le patrimoine immobilier sous gestion augmente de +46 M€ (+17%) à 312 M€

A juin 2021, le patrimoine immobilier sous gestion est valorisé 312 M€, en hausse de +17 %, dont :

- 148 M€ de patrimoine consolidé en intégration globale : 115 M€ sur des actifs en exploitation, 12 M€ sur des actifs en développement (dont 2 M€ valorisés aux coûts) et 21 M€ d'« autres immeubles » qui étant exploités pour compte propre sont valorisés aux coûts au bilan

- 164 M€ de patrimoine au sein de partenariats consolidés selon la méthode de mise en équivalence : 141 M€ dans l'Immobilière Durable, 20 M€ sur l'Immeuble du Luxembourg et 3 M€ sur un actif unique dans la région d'Aix.

Le patrimoine « Energie » a fait l'objet d'une campagne d'expertise fin 2020 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 stable à 2,2 M€.

Le ratio de LTV du groupe est en légère hausse à 51,3% contre 51% au 31 décembre 2020 à la suite du changement de mode de consolidation de l'Immobilière Durable. Si l'Immobilière Durable avait été mise en équivalence à fin 2020, le niveau de LTV aurait été de 51,8% et aurait donc baissé au cours du semestre pour s'établir à 51,3%.

L'endettement net s'établit à 154 M€ pour des capitaux propres de 94 M€.

Une émission obligataire de 15,6 M€ a été réalisée début 2021 afin de renforcer la position de trésorerie nécessaire au développement.

Au 30 juin 2021, le Groupe affiche une trésorerie de 26 M€ contre 13 M€ au 31 décembre 2020.

### Un ANR à 29,8 €/action

L'ANR – Actif Net Réévalué – qui revalorise les actifs exploités pour compte propre (pour la production d'énergie ou pour les services immobiliers) s'établit à 141 M€ soit 29,83 € par action.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 119 M€ soit 25,16 € par action.

La légère baisse constatée au cours du semestre s'explique par le paiement du dividende ainsi que par le fait que certains actifs n'ont pas été réévalués alors que des investissements ont entretemps été réalisés sur ces derniers.

## 3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

### Développement du patrimoine immobilier

Le 2<sup>ème</sup> semestre 2021 devrait par ailleurs être marqué par de nombreuses livraisons pour le compte de l'Immobilière Durable :

- La livraison de deux premiers immeubles sur l'Arteparc de Meylan intégralement loués à Orange et Blue Ortho ;
- La livraison du 3<sup>ème</sup> et dernier bâtiment de l'Arteparc de Biot, situé dans le parc de Sophia Antipolis. Cette livraison permettra l'entrée en pleine puissance du « Smart grid » qui optimise l'indépendance de cet Arteparc vis-à-vis du réseau Enedis en permettant aux bâtiments d'interagir, de stocker et de s'échanger de l'électricité. Cet actif sera par la suite exploité par Artea Services pour y déployer l'offre de co-working du groupe ;
- La livraison du dernier bâtiment du pôle service de l'Arteparc de Lille-Lesquin sur lequel sera déployé par Artea Service l'offre de co-living du groupe.

Par ailleurs, les trois derniers bâtiments de l'Arteparc de Nîmes devraient être livrés au cours de ce 2<sup>ème</sup> semestre marquant la fin du déploiement de cet Arteparc.

### Poursuite de repowering des centrales hydro-électriques

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2021, le groupe va continuer son travail de repowering de son patrimoine hydro-électrique avec notamment la mise en service de la centrale hydroélectrique de Tancua qui a été acquise en 2020.

#### 4. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risque auxquels le Groupe pourrait être confronté sont détaillés au paragraphe 4.3 du Rapport Financier Annuel 2020. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2020 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

#### 5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2021

Le groupe Artea a, au cours du mois de juillet, cédé un terrain sur l'Arteparc de Lesquin et signé un CPI avec une filiale de l'Immobilière Durable en vue de la construction du bâtiment HI qui sera pris à bail en 2022 par le groupe Socotec. Cette opération constituera un chiffre d'affaires total de 9 M€ qui sera constaté entre 2021 et 2022.

Courant septembre 2021 le groupe Artea a acquis une nouvelle centrale hydroélectrique implantée sur la commune de Baccarat. L'acquisition et les travaux envisagés sur cette centrale constituent un investissement supérieur à 5 M€ qui sera financé à plus de 4 M€ par un crédit signé auprès d'Arkea Banque Entreprises et Institutionnels.

#### 6. ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES

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

**Philippe BAUDRY**  
**Président du Conseil d'Administration**



---

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2021

---

## 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>5</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 .....	10
Note 4. Information sectorielle .....	13
Note 5. Palier mis en équivalence .....	17
Note 6. Chiffre d'affaires .....	18
Note 7. Autres achats et charges externes .....	19
Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	19
Note 9. Autres produits et charges opérationnels .....	20
Note 10. Coût de l'endettement financier net .....	20
Note 11. Impôts sur les résultats .....	20
Note 12. Ecart d'acquisition .....	21
Note 13. Immeubles de placement .....	21
Note 14. Autres Immeubles.....	23
Note 15. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles .....	23
Note 16. Autres actifs financiers.....	24
Note 17. Stocks et en-cours.....	24
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement .....	25
Note 19. Autres actifs courants .....	25
Note 20. Dettes financières .....	26
Note 21. Autres passifs courants .....	27
Note 22. Engagements hors bilan.....	27
Note 23. Événements postérieurs au 30 juin 2021 .....	27

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	6	<b>57 943</b>	<b>11 266</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(42 803)	(2 531)
Autres achats et charges externes	7	(5 801)	(3 840)
Charges de personnel		(2 197)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés		(207)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(1 111)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement (*)		(2 879)	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	9	(280)	(70)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 665</b>	<b>3 132</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	10	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>
Autres produits et charges financiers		43	30
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>477</b>	<b>975</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		604	8
Impôts sur les résultats	11	292	(307)
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 381</b>	<b>454</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(8)</b>	<b>222</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,29	0,09
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,29	0,08

(\*) Dont 4,4 M€ correspondant à la neutralisation des retraitements sur marges internes sur projets (PS2/PS3 et BIOT A Coworking / Lesquin LM) consécutivement à la déconsolidation des entités Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(8)</b>	<b>222</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 381</b>	<b>454</b>
<b>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
+ Résultat net consolidé	1 373	676
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 111	1 334
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 879	(1 708)
- Charges nettes d'impôts différés	(1 970)	(594)
- Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(604)	(8)
<b>Total Cash Flow net courant consolidé</b>	<b>2 788</b>	<b>(299)</b>
<b>Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>2 804</b>	<b>(201)</b>
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	(16)	(98)

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Ecart d'acquisition	12	20 868	20 869
Autres immobilisations incorporelles		244	134
Immeubles de placement à juste valeur	13	114 783	107 638
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	13	9 650	28 590
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	2 498	7 620
Autres immeubles	14	10 427	11 991
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	15	15 806	16 082
Autres immobilisations corporelles	15	3 266	1 922
Participations dans les entreprises associées	16	23 453	647
Autres actifs financiers	16	27 220	2 703
Impôts différés actifs		922	1 931
<b>Total actifs non courants</b>		<b>229 135</b>	<b>200 127</b>
Stock et En-cours	17	20 261	17 847
Clients	18	43 981	23 126
Autres actifs courants	19	17 300	17 797
Trésorerie et équivalent de trésorerie		25 834	12 988
Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession		-	94 720
<b>Total actifs courants</b>		<b>107 376</b>	<b>166 478</b>
<b>Total actifs</b>		<b>336 512</b>	<b>366 605</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		52 512	42 621
Résultat de la période		1 381	10 196
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>93 691</b>	<b>92 616</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		718	681
<b>Capitaux propres</b>		<b>94 408</b>	<b>93 297</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	20	106 238	109 606
Provisions part non courante		180	149
Impôts différés passifs		11 884	13 385
<b>Total passifs non courants</b>		<b>118 301</b>	<b>123 139</b>
Dettes financières part courante	20	24 948	16 396
Dettes d'impôt sur les sociétés		326	1 259
Fournisseurs	18	39 180	30 210
Autres passifs courants	21	59 349	42 441
Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession		-	59 863
<b>Total passifs courants</b>		<b>123 802</b>	<b>150 170</b>
<b>Total passifs</b>		<b>242 103</b>	<b>273 309</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>336 512</b>	<b>366 605</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>1 373</b>	<b>668</b>
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(604)	-
Amortissements et provisions		1 551	1 339
Impôts sur le résultat	11	1 678	901
Charges nettes d'impôts différés	11	(1 970)	(594)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	2 229	2 187
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(3 722)	5
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	13	10 441	(220)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>10 976</b>	<b>4 286</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	18	37 917	(3 992)
Impôts payés / remboursés		(2 619)	1 479
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>46 274</b>	<b>1 773</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(126)	(2)
Décassements concernant les immeubles de placement	13	(8 435)	(14 197)
Décassements concernant les autres immeubles		(388)	(4 199)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(1 655)	(154)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	15
Réduction des autres immobilisations financières		617	1 257
Prêts et avances consentis		(24 717)	(427)
Incidence des variations de périmètre		(2 632)	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(37 332)</b>	<b>(17 706)</b>
Augmentations de capital (part des minoritaires)		38	49
Cession (acq.) nette d'actions propres		11	-
Dividendes versés par la société mère		(1 491)	-
Emissions d'emprunts obligataires (Note A)	20	15 600	-
Emissions d'emprunts (Note A)	20	2 619	38 265
Remboursements d'emprunts (Note A)	20	(5 017)	(26 898)
Intérêts versés		(1 776)	(1 875)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>9 984</b>	<b>9 541</b>
Incidence chgt de principes comptables		2 176	-
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>21 102</b>	<b>(6 392)</b>
Concours bancaires		(8 324)	(7 469)
Trésorerie actif		12 987	17 107
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>4 663</b>	<b>9 638</b>
Concours bancaires		(68)	(8 554)
Trésorerie actif		25 834	11 800
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>25 766</b>	<b>3 246</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>21 102</b>	<b>(6 392)</b>
<b>Note A</b>		<b>Emission</b>	<b>Remboursement</b>
Emprunts obligataires		15 600	(340)
Emprunts auprès des établissements de crédit		2 230	(4 422)
Dépôts et cautionnements		389	(256)
<b>Dettes financières (note 19)</b>		<b>18 219</b>	<b>(5 017)</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<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			(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>
Affectation du résultat			10 196	(10 196)	-		-
Augmentation de capital					-		-
Résultat de l'exercice				1 381	1 381	(8)	1 373
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Autres variations			11		11	34	45
Variations de périmètre (1)			(10)		(10)	11	1
Variations de juste valeur du PUT (2)			1 185		1 185	-	1 185
<b>Situation nette au 30 juin 2021</b>	<b>29 814</b>	<b>9 985</b>	<b>52 512</b>	<b>1 381</b>	<b>93 691</b>	<b>718</b>	<b>94 409</b>

- (1) Liées à l'acquisition de titres complémentaires d'Horizon Cannes passant de 51% à 97% de détention.
- (2) Au 30 juin 2021, le PUT sur minoritaires qui avait été constaté lors des exercices antérieurs a été intégralement repris. Pour mémoire, il avait été comptabilisé en vertu des accords conclus par le passé avec la Caisse des Dépôts qui bénéficiait d'une option de vente sur les titres des trois partenariats existants avec ARTEA.

## 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 semestriels au 30 juin 2021 ont une durée de 6 mois.

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

#### A. Emission d'emprunt obligataire Euro PP d'un montant de 15,6 M€

Cette émission obligataire d'un montant de 15,6 M€ a été 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.

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.

#### B. Création de l'Immobilier Durable

Au cours du premier semestre, le groupe a créé les sociétés HYDRO CRYSTAL, ARTEA RAMATUELLE, ARTEA ESPACES VERTS, MEYREUIL EXTENSION, SCCV BORDEAUX LH et GREENVIEW.

Les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Sophia et Arterparc Haut de France ont été apportées par la société ARTEA à la nouvelle entité Immobilière Durable. Les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Sophia ont été par la suite respectivement renommées L'ID Arterparc 1 et L'ID Arterparc 2.

La société Usine Elévatoire a elle été cédée à l'Immobilier Durable.

L'immobilier durable, représente désormais un sous palier consolidé du groupe ARTEA, que le groupe détient à 60% et qui est consolidé en mise en équivalence en raison des modalités du pacte d'actionnaire.

A l'occasion de partenariats antérieurs, ARTEA et la Caisse des Dépôts et Consignation (« CDC » ci-après) avaient constitué plusieurs sociétés à l'effet de porter leurs différents projets d'investissement et de développement immobilier à savoir Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia.

ARTEA et la CDC ont décidé de renforcer et d'élargir leur relation par la mise en place, entre elles, d'un partenariat consistant en la création d'un véhicule d'investissement que constitue la société Immobilière Durable ayant pour objet de détenir, au travers d'Immobilière Durable et/ou de ses filiales dédiées, un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires destinés à la location et présentant une forte ambition et efficacité énergétique et environnementale, en leur apportant les montants de fonds propres et quasi fonds propres nécessaires.

L'apport des titres des sociétés Arterparc Sophia, Arterparc Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil a été réalisé en retenant la valeur réelle. Le capital d'Immobilière Durable est détenu à 60 % par ARTEA et 40 % par la CDC.

ARTEA et CDC ont conclu le 14 janvier 2021 un protocole d'accord portant sur la constitution de la société Immobilière Durable, sous forme de société par actions simplifiée, par voie

a) d'apport en nature, au profit d'Immobilière Durable, de l'intégralité des titres des participations détenus sur ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC – SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE qui se présentaient comme suit :

<b>ARTEPARC SOPHIA</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	2.102.182	60%
CDC	1.401.453	40%
<b>TOTAL</b>	<b>3.503.635</b>	<b>100%</b>
<b>ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	5.151.406	60%
CDC	3.434.270	40%
<b>TOTAL</b>	<b>8.585.676</b>	<b>100%</b>
<b>ARTEPARC MEYREUIL</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	3.579.563	65%
CDC	1.927.456	35%
<b>TOTAL</b>	<b>5.507.019</b>	<b>100%</b>

b) Apport en numéraire, par la CDC de 1,4 M€ afin de répartir les pouvoirs à 60% pour le groupe ARTEA et 40% par la CDC

A l'issue de l'opération d'apport, L'Immobilière Durable, société bénéficiaire des apports, détient la totalité du capital des sociétés Arterparc Sophia, Arterpac Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil.

L'apport des titres des sociétés Arterparc Sophia, Arterparc Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil a été réalisé en retenant la valeur réelle, à la date d'effet de l'opération soit la date d'immatriculation de la société Immobilière Durable, le 22 avril 2021, dans la mesure où l'opération aboutit à un contrôle conjoint de l'Immobilière Durable entre Artea et la CDC au sens du règlement ANC 2017-01.



La valeur des actions apportées s'établit comme suit :

Actions apportées	Valeur réelle des titres apportés par ARTEA	Valeur réelle des titres apportés par la CDC
Arteparc Sophia	2.945.032,90 €	1.963.352,93 €
Arteparc Hauts-de-France	7.842.680,69 €	5.228.452,77 €
Arteparc Meyreuil	10.871.987,21 €	5.854.143,92 €
<b>TOTAL</b>	<b>21.659.700,80 €</b>	<b>13.045.949,62 €</b>

Soit un apport d'un montant total de 34 705 K €.

### C. Opérations de déconsolidation des entités ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC – SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-France

Compte-tenu de l'analyse du contrôle du nouveau sous-groupe Immobilière Durable concluant à l'exercice d'un contrôle conjoint, le groupe ARTEA a procédé à une déconsolidation des entités ARTEPARC Meyreuil SAS, ARTEPARC Sophia et ARTEPARC Hauts-de-France à la date de création de la société Immobilière Durable.

Le résultat de déconsolidation a été déterminé de la manière suivante :

	TOTAL
<b>TOTAL ACTIF (A)</b>	<b>99 940</b>
<b>TOTAL PASSIF (Hors Capitaux propres) (B)</b>	<b>(65 189)</b>
<b>Intérêts minoritaires (C)</b>	<b>(13 092)</b>
<b>Juste valeur de la contrepartie reçue (D)</b>	<b>21 660</b>
<b>Résultat de déconsolidation (D) - (A + B + C)</b>	<b>0</b>

La juste valeur de la contrepartie reçue a été déterminée à la date de réalisation de l'opération par le groupe ARTEA avec l'appui d'un expert indépendant qui a procédé à l'évaluation de la juste valeur des titres de participation de la société Immobilière Durable reçue en compensation de la perte de contrôle selon la norme IFRS 13.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une évaluation multicritère, l'expert indépendant a retenu les méthodes d'évaluation suivantes :

- Méthode de l'actif net réévalué (ANR) retenue à titre principal
- Méthode par l'actualisation des flux de trésorerie (DCF) retenue à titre de recoupement. La méthode du DCF a consisté à actualiser, par application d'un taux d'actualisation après impôt de 5,48 %, les flux de trésorerie déterminés par la Direction sur une période de 15 ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme de 1,5 % a été appliqué.

**Note 3. Principes et méthodes appliquées**

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

**1. Référentiel IFRS**

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 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 30 juin 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020

En vertu du nouveau pacte d'actionnaires entre ARTEA et la CDC mettant fin aux précédents partenariats sur Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia, le put sur minoritaire constaté en correction de la situation financière au 1er janvier 2019 a été neutralisé au 30 juin 2021.

Pour rappel, 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 avait été constaté dans les Etats Financiers au 31 décembre 2020 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 était de 14 192 K€ au 31/12/2019 et de 14 238 K€ au 31/12/2020, dont 13 395 K€ au 31/12/2019 et 13 093 K€ au 31/12/2020 sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 797 K€ au 31/12/2019 et 1 145 K€ au 31/12/2020 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. Certains actifs sur lesquels des événements significatifs (activité locative, travaux) ont été réalisés lors du 1<sup>er</sup> semestre ont été l'objet d'une expertise semestrielle.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur

actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. La méthode d'évaluation est présentée en note 12 Ecart d'acquisition.

### 3. 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.

Etaient concernées à fin 2020 les trois sociétés qui étaient historiquement en partenariat avec la Banque de Territoires (ARTEPARC Meyreuil, ARTEPARC Haut de France et ARTEPARC Sophia) et qui ont été apportées à la nouvelle foncière commune avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts) l'Immobilière Durable en 2021. Etant donné les accords signés dans le cadre de la constitution de cette nouvelle foncière, cette dernière est intégrée selon la méthode de mise en équivalence alors que les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia 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.

Au 30 juin 2021, l'ensemble de ces actifs reclassés en bas de bilan ont été transférés dans les rubriques adéquates et ont été transférés vers le palier Immobilière Durable en mise en équivalence.

### 4. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2021 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode * 30/06/2021			% d'Intérêt % Contrôle Méthode * 31/12/2020		
			Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA	HOLDING							
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
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	ENERGIE		98	100	IG	98	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
ID ARTEPARC 1 (Ex ARTEPARC MEYREUIL)	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	65	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		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		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	Changement de méthode	60	60	MEE	60	60	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		97	97	IG	50	50	IG
ARTEA MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ID ARTEPARC 2 ( Ex ARTEPARC SOPHIA)	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	60	60	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	100	100	IG
ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Luxembourg SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
SAEM	ENERGIE		98	98	IG	98	98	IG
ARTEA RESTAURATION	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE	Création 1er semestre 2021	98	98	IG	-	-	NC
ARTEA RAMATUELLE	SERVICES IMMOBILIERS	Création 1er semestre 2021	90	90	IG	-	-	NC
ARTEA ESPACES VERTS (Entretien)	SERVICES IMMOBILIERS	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC
IMMOBILIERE DURABLE	FONCIER	Création 1er semestre 2021	60	60	MEE	-	-	NC
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	Création 1er semestre 2021	50	50	IG	-	-	NC
GREENVIEW	ENERGIE	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC

**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 30 juin 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	2 386	5 950	-	20 868
Autres immobilisations incorporelles	-	1	219	3	21	244
Immeubles de placement à juste valeur	114 783	-	-	-	-	114 783
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	3 480	6 170	-	-	-	9 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	555	716	850	-	376	2 498
Autres immeubles	-	7 088	-	3 339	-	10 427
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	307	23	15 427	49	-	15 806
Autres immobilisations corporelles	41	534	1 907	688	96	3 266
Participations dans les entreprises associées	23 453	-	-	-	-	23 453
Autres actifs financiers	6 366	425	30	618	19 781	27 220
Impôts différés actifs	138	221	246	5	311	922
<b>Total actifs non courants</b>	<b>149 122</b>	<b>27 710</b>	<b>21 065</b>	<b>10 652</b>	<b>20 585</b>	<b>229 135</b>
Stock et En-cours	2 093	18 240	(73)	1	-	20 261
Clients	2 122	41 015	501	106	237	43 981
Autres actifs courants	125	15 845	565	216	548	17 300
Titres éliminés	(30 161)	(26 513)	(3 690)	(8 013)	68 376	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 179	20 634	2 234	1 153	634	25 834
Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Total actifs courants</b>	<b>(24 641)</b>	<b>69 221</b>	<b>(463)</b>	<b>(6 537)</b>	<b>69 795</b>	<b>107 376</b>
<b>Total actif</b>	<b>124 481</b>	<b>96 932</b>	<b>20 602</b>	<b>4 115</b>	<b>90 381</b>	<b>336 512</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	33 203	13 422	(5 119)	(739)	11 745	52 512
Résultat de la période	2 158	(3 037)	(87)	(626)	2 973	1 381
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>35 361</b>	<b>10 385</b>	<b>(5 207)</b>	<b>(1 365)</b>	<b>54 517</b>	<b>93 691</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	0	46	674	(2)	(0)	718
<b>Capitaux propres</b>	<b>35 361</b>	<b>10 431</b>	<b>(4 533)</b>	<b>(1 367)</b>	<b>54 516</b>	<b>94 408</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	46 403	5 594	11 904	2 766	39 571	106 238
Provisions part non courante	46	0	10	4	120	180
Impôts différés passifs	9 470	1 456	616	0	341	11 884
<b>Total passifs non courants</b>	<b>55 920</b>	<b>7 050</b>	<b>12 529</b>	<b>2 771</b>	<b>40 032</b>	<b>118 301</b>
Dettes financières part courante	21 021	425	1 963	306	1 232	24 948
Dettes d'impôt sur les sociétés	218	2	-	-	106	326
Fournisseurs	2 468	33 693	295	88	2 636	39 180
Autres passifs courants	2 561	55 245	193	204	1 149	59 352
Compte de liaison	6 931	(9 912)	10 155	2 113	(9 290)	(3)
Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>33 200</b>	<b>79 451</b>	<b>12 606</b>	<b>2 712</b>	<b>(4 167)</b>	<b>123 802</b>
<b>Total passifs</b>	<b>89 119</b>	<b>86 501</b>	<b>25 135</b>	<b>5 482</b>	<b>35 865</b>	<b>242 103</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>124 481</b>	<b>96 932</b>	<b>20 603</b>	<b>4 115</b>	<b>90 381</b>	<b>336 512</b>

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>89 252</b>	<b>28 374</b>	<b>(1 767)</b>	<b>(6 991)</b>	<b>57 607</b>	<b>166 478</b>
<b>Total actif</b>	<b>204 577</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>44 658</b>	<b>92 616</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 093	5	676	(0)	(13 093)	680
<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>204 577</b>	<b>82 691</b>	<b>17 682</b>	<b>3 048</b>	<b>58 606</b>	<b>366 605</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 487</b>	<b>53 393</b>	<b>1 530</b>	<b>516</b>	<b>17</b>	<b>57 942</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(641)	(42 075)	(13)	(56)	(18)	(42 802)
Autres achats et charges externes	(603)	(3 956)	(278)	(179)	(786)	(5 801)
Charges de personnel	(286)	(551)	(243)	(387)	(730)	(2 197)
Impôts, taxes et versements assimilés	(23)	(87)	(45)	(23)	(28)	(207)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(1)	(137)	(828)	(117)	(28)	(1 111)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 637	(9 932)	-	0	4 416	(2 879)
Autres produits et charges opérationnels courants	25	14	(18)	(355)	55	(280)
Compte de Liaison exploitation	19	42	(17)	(2)	(42)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 614</b>	<b>(3 289)</b>	<b>89</b>	<b>(605)</b>	<b>2 857</b>	<b>2 665</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 030)</b>	<b>(63)</b>	<b>(153)</b>	<b>(23)</b>	<b>(963)</b>	<b>(2 232)</b>
Autres produits et charges financiers	3	(3)	0	-	42	43
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2 587</b>	<b>(3 355)</b>	<b>(64)</b>	<b>(628)</b>	<b>1 936</b>	<b>477</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	604	-	0	-	-	604
Impôts sur les résultats	(1 033)	313	(25)	(0)	1 037	292
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>2 158</b>	<b>(3 042)</b>	<b>(89)</b>	<b>(628)</b>	<b>2 973</b>	<b>1 373</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>2 158</b>	<b>(3 037)</b>	<b>(87)</b>	<b>(626)</b>	<b>2 973</b>	<b>1 381</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>(8)</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	SERVICES IMMOBILIERS	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 683</b>	<b>4 794</b>	<b>1 487</b>	<b>91</b>	<b>211</b>	<b>11 266</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(20)	(2 438)	(17)	(32)	(24)	(2 531)
Autres achats et charges externes	(1 078)	(1 670)	(224)	(772)	(95)	(3 840)
Charges de personnel	(202)	(404)	(194)	(751)	(302)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés	(71)	(26)	(47)	(55)	(14)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(433)	6	(796)	(24)	(87)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	896	812	-	-	-	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	(19)	(16)	(17)	(1)	(17)	(70)
Compte de Liaison exploitation	205	62	(17)	(42)	(207)	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 960</b>	<b>1 119</b>	<b>175</b>	<b>(1 587)</b>	<b>(536)</b>	<b>3 132</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 289)</b>	<b>(45)</b>	<b>(166)</b>	<b>(663)</b>	<b>(23)</b>	<b>(2 187)</b>
Autres produits et charges financiers	39	(9)	0	-	-	30
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2 710</b>	<b>1 065</b>	<b>9</b>	<b>(2 250)</b>	<b>(559)</b>	<b>975</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	8	0	0	-	8
Impôts sur les résultats	(538)	(228)	(2)	465	(4)	(306)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>2 172</b>	<b>845</b>	<b>7</b>	<b>(1 784)</b>	<b>(563)</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 937</b>	<b>815</b>	<b>7</b>	<b>(1 784)</b>	<b>(520)</b>	<b>454</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>235</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(43)</b>	<b>222</b>



### Note 5. Palier mis en équivalence

Depuis le 1er janvier 2021, les sociétés anciennement détenues en partenariats entre le groupe ARTEA et la Caisse des Dépôts : Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France, Arterparc Sophia ont été apportées vers une nouvelle entité, créée par le groupe ARTEA et la Caisse des dépôts. La société Usine élévatoire a elle été cédée à ce nouveau périmètre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	
<b>ACTIFS</b>	<b>30/06/2021</b>
Immeubles de placement à juste valeur	85 362
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	55 820
Immeubles de placement en construction évalués au coût	10
Autres immobilisations corporelles	11
Impôts différés actifs	320
<b>Total actifs non courants</b>	<b>143 413</b>
Clients	376
Autres actifs courants	9 021
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 127
<b>Total actifs courants</b>	<b>18 523</b>
<b>Total actifs</b>	<b>161 936</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital	36 886
Réserves	66
Résultat de la période	1 020
<b>Capitaux propres</b>	<b>37 971</b>
<b>PASSIFS</b>	
Dettes financières part non courante	80 074
Comptes courant avec les associés - part non courant	32 605
Impôts différés passifs	5 295
<b>Total passifs non courants</b>	<b>117 974</b>
Dettes financières part courante	4 167
Fournisseurs	1 435
Autres passifs courants	388
<b>Total passifs courants</b>	<b>5 991</b>
<b>Total passifs</b>	<b>123 965</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>161 936</b>

**- Immeubles de placement évalués à la juste valeur**

Composés d'actifs situés dans les Arterparcs de Meyreuil (A / B / C / D / E et F) pour 31 millions d'euros, de Lille - Lesquin (PS5 / PS1, N et LM) pour 39 millions d'euros et Sophia - Biot (B et C) pour 15 millions d'euros.

**- Immeubles de placement en cours évalués à la juste valeur**

Essentiellement composés des projets Meylan A1 / A2 / D et E pour 37 millions d'euros, Biot A pour 8 millions d'euros, Lesquin PS23 pour 7 M€ et Usine Elévatoire pour 4 millions d'euros.

**Note 6. Chiffre d'affaires**

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

**♣ Loyers d'immeubles de placement**

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts 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) ou CPI (contrat de promotion immobilière) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets, le transfert de contrôle au client s'effectuant au fur et à mesure de la construction de l'actif, correspondant à une unique obligation de performance. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé pour chaque projet en rapportant le montant des coûts engagés à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet.

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

Dans le cadre d'IAS 34 :16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires, 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.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Activité Foncière	2 487	4 567
Activité Energie	1 530	1 489
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	516	417
<b>Total revenus récurrents</b>	<b>4 532</b>	<b>6 473</b>
Ventes d'immeubles	50 460	2 660
MEYLAN	38 091	
FUVEAU	3 709	
NIMES	1 622	1 307
LILLE LESQUIN	1 822	
Autres	5 217	1 353
Contrats de promotion immobilière	1 695	1 744
Travaux supplémentaires & autres revenus	1 256	389
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>53 412</b>	<b>4 793</b>
<b>Total</b>	<b>57 943</b>	<b>11 266</b>

### Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Services bancaires	(30)	(292)
Frais postaux & de télécommunications	(39)	(31)
Honoraires, prestations extérieures <b>(1)</b>	(5 033)	(3 024)
Maintenance, entretien & assurances	(402)	(285)
Achats non stockés	(83)	(91)
Autres achats et charges externes	(215)	(118)
<b>Total</b>	<b>(5 801)</b>	<b>(3 840)</b>

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

- Des frais de notaire liés aux VEFA qui sont en forte hausse sur le semestre suite aux nombreuses signatures avec notamment l'Immobilier Durable
- Des frais de commercialisation de biens immobiliers dédiés à la location
- Des commissions sur vente
- Des factures de prestataires (commissaires aux comptes, experts comptables et avocats)
- Des frais de prospection foncière

### Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 1 111 milliers d'euros au 30 juin 2021, contre 1 334 milliers d'euros au 30 juin 2020.

**Note 9. Autres produits et charges opérationnels**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Résultat de cession des immobilisations	(32)	15
Autres produits	162	66
Autres charges	(410)	(151)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(280)</b>	<b>(70)</b>

**Note 10. Coût de l'endettement financier net**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Charge d'intérêts	(2 232)	(2 187)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	-
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>

**Note 11. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2021 se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Charges d'impôt exigible	(1 678)	(901)
Charges d'impôt différé	1 970	594
<b>Total</b>	<b>292</b>	<b>(307)</b>

**Note 12. Ecart d'acquisition**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeurs au 31 décembre 2020	Variation	Valeurs au 30 juin 2021
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	-	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	-	5 950
Ecart d'acquisition SAEM	2 387	(1)	2 386
<b>Ecart d'acquisition (brut)</b>	<b>20 869</b>	<b>-</b>	<b>20 868</b>
Amortissement/perte de valeur	-	-	-
<b>Ecart d'acquisition (net)</b>	<b>20 869</b>	<b>-</b>	<b>20 868</b>

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé depuis la fin 2020.

(1) L'affectation du goodwill SAEM du Jura est en cours au 30 juin 2021.

**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 31/12/2020	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassements	Autres mouvements	Valeurs brutes au 30/06/2021
Immeubles de placement terrain et construction	107 636	-	(738)	8 972	(1 087)	114 783
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>107 636</b>	<b>-</b>	<b>(738)</b>	<b>8 972</b>	<b>(1 087)</b>	<b>114 783</b>
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	28 590	6 247	(9 703)	(5 486)	(9 998)	9 650
<b>Immeubles de placement en construction mis à juste valeur</b>	<b>28 590</b>	<b>6 247</b>	<b>(9 703)</b>	<b>(5 486)</b>	<b>(9 998)</b>	<b>9 650</b>
Immeubles de placement en construction	7 620	2 188	-	(3 889)	(3 421)	2 498
<b>Immeubles de placement en construction évalués au coût</b>	<b>7 620</b>	<b>2 188</b>	<b>-</b>	<b>(3 889)</b>	<b>(3 421)</b>	<b>2 498</b>
<b>Total</b>	<b>143 847</b>	<b>8 435</b>	<b>(10 441)</b>	<b>(404)</b>	<b>(14 506)</b>	<b>126 930</b>

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 30 juin 2021 pour les actifs ayant eu des événements significatifs (activité locative, travaux), et les expertises du 31 décembre 2020 pour les autres actifs. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

Au 30 juin 2021, une partie 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. »

**Note 14. Autres Immeubles**

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Hôtel exploité	30/06/2021	31/12/2020
Immeuble J,Baker		7 088		7 088	7 109
Hôtel Ramatuelle			2 951	2 951	2 967
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working	185			185	-
Lille Pole Service 2/3	79			79	-
Biot Bâtiment A	124			124	-
ARTPARC Meylan E				-	1 916
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>388</b>	<b>7 088</b>	<b>2 951</b>	<b>10 427</b>	<b>11 991</b>

**Note 15. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>25 388</b>	<b>479</b>	<b>(2)</b>	<b>22</b>	<b>25 887</b>
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	-	3
Droit d'utilisation	980	-	-	-	980
Autres immobilisations corporelles	2 577	1 137	(64)	432	4 082
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>3 560</b>	<b>1 137</b>	<b>(64)</b>	<b>432</b>	<b>5 065</b>

Amortissements	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(9 304)</b>	<b>(829)</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>(10 080)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(60)	(31)	-	-	(91)
Droit d'utilisation	(92)	(15)	-	-	(107)
Autres immobilisations corporelles	(1 488)	(135)	21	(2)	(1 604)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(1 640)</b>	<b>(181)</b>	<b>21</b>	<b>(2)</b>	<b>(1 802)</b>

Valeurs nettes	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>16 082</b>	<b>(351)</b>	<b>(2)</b>	<b>75</b>	<b>15 806</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(57)	(31)	-	-	(88)
Droit d'utilisation	888	(15)	-	-	873
Autres immobilisations corporelles	1 089	1 002	(43)	430	2 478
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>1 922</b>	<b>957</b>	<b>(43)</b>	<b>430</b>	<b>3 266</b>

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.

### Note 16. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b><u>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</u></b>		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	625	3 381
<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>633</b>	<b>2 485</b>
<b><u>Actifs financiers au coût amorti</u></b>		
Créances rattachées à des participations (1)	25 963	993
Participations dans les entreprises associées (2)	23 453	647
Dépôts & cautionnements	623	213
<i>Dépôts &amp; cautionnements reclassés en actif destinés à être cédés</i>		<i>(987)</i>
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>50 039</b>	<b>866</b>
<b>Total</b>	<b>50 672</b>	<b>3 350</b>

- (1) Les créances rattachées à des participations sont de 19 657 K€ avec L'Immobilière Durable et 6 077 K€ avec HDP Luxembourg.
- (2) Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2021 sont composées de l'Immobilière Durable pour 22 783 K€ et Promauto pour 670 K€

### Note 17. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
En-cours de production	20 261	17 847
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	<i>5 722</i>	<i>5 520</i>
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	<i>3 055</i>	<i>2 227</i>
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	<i>699</i>	<i>2 993</i>
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	<i>1 303</i>	<i>1 289</i>
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	<i>2 747</i>	<i>1 998</i>
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	<i>2 344</i>	<i>2 339</i>
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	<i>1 743</i>	<i>988</i>
<i>Dont en-cours projet Meylan</i>	<i>2 085</i>	<i>-</i>
<i>Dont en-cours projet Autres</i>	<i>563</i>	<i>494</i>
<b>Total en-cours</b>	<b>20 261</b>	<b>17 847</b>



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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Variation BFR	Autres reclassements et variations	Variations de périmètre	30/06/2021
Stocks et En-cours	17 847	(13 859)	16 272	-	20 261
Clients	23 126	(5 837)	0	26 692	43 981
Autres actifs courants	17 797	712	(1 048)	(160)	17 300
<b>Total Actifs</b>	<b>58 770</b>	<b>(18 984)</b>	<b>15 224</b>	<b>26 532</b>	<b>81 542</b>
Fournisseurs	30 210	8 098	(1)	873	39 180
Comptes courants hors groupe	272	4 474	171	(4 916)	1
Autres passifs courants	42 441	6 360	(1 282)	11 829	59 349
<b>Total Passifs</b>	<b>72 923</b>	<b>18 932</b>	<b>(1 111)</b>	<b>7 786</b>	<b>98 530</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>14 154</b>	<b>37 917</b>	<b>(16 335)</b>	<b>(18 744)</b>	<b>16 989</b>

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

**Note 19. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Créances sociales et fiscales <b>(1)</b>	15 702	17 867
Autres créances liées à l'exploitation <b>(2)</b>	1 389	1 212
Charges constatées d'avance	209	50
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	-	(1 332)
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>17 300</b>	<b>17 797</b>

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

**(2)** Dont composé essentiellement de 1 213 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs

## Note 20. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Changement de méthode	Variation de périmètre	30/06/2021	Part courante	Part non courante
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>41 086</b>	<b>15 600</b>	<b>(340)</b>	-	-	<b>56 346</b>	<b>16 878</b>	<b>39 468</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 696	2 230	(4 233)	45 319	(45 319)	68 693	5 647	63 046
Dettes Locatives	4 442	50	(318)	3 971	(3 971)	4 173	1 392	2 781
Avance crédit preneur	(1 516)	-	129	-	-	(1 387)	(274)	(1 113)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>73 622</b>	<b>2 280</b>	<b>(4 422)</b>	<b>49 290</b>	<b>(49 290)</b>	<b>71 479</b>	<b>6 765</b>	<b>64 713</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	777	883	(426)	123	(123)	1 234	1 234	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 921	389	(256)	890	(889)	2 055	-	2 055
Comptes courants hors groupe	272	-	4 645	3 121	(8 036)	1	1	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	8 324	-	(8 253)	-	(4)	67	67	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>11 294</b>	<b>1 272</b>	<b>(4 290)</b>	<b>4 134</b>	<b>(9 052)</b>	<b>3 357</b>	<b>1 302</b>	<b>2 055</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>126 002</b>	<b>19 152</b>	<b>(9 052)</b>	<b>53 424</b>	<b>(58 342)</b>	<b>131 185</b>	<b>24 948</b>	<b>106 237</b>

Les emprunts obligataires sont tous libellés en euros et à taux fixe

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

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	17 000	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Frais d'émission OCA Fesv			(122)				
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(695)	Euros			
Emprunt ARTEA	16/03/2021	15 600	15 600	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(437)	Euros			
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>57 600</b>	<b>56 346</b>				

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

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2021	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	S1 - 2021		90		90		
Emprunt ARTEA DURANNE CANOPEE	17/09/2020	5 200	900	2 500	189	2 311	31/03/2032
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	1 240	1 240	1 240	39	1 201	25/06/2041
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>6 440</b>	<b>2 230</b>	<b>3 740</b>	<b>318</b>	<b>3 512</b>	

**Note 21. Autres passifs courants**

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	15 422	12 751
PUT sur minoritaires <b>(1)</b>	-	14 238
Produits constatés d'avance <b>(2)</b>	42 834	15 239
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	1 030	180
Autres dettes diverses	63	212
<i>Reclassement en Passif destinés à être cédés</i>	-	<i>(178)</i>
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>59 349</b>	<b>42 441</b>

- (1)** Au 30 juin 2021, le PUT sur minoritaires qui a avait été constaté les exercices antérieurs, 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 a été intégralement repris.
- (2)** L'augmentation des produits constatés d'avance s'explique par les signatures de contrats de VEFA ayant eu lieu au cours du semestre et pour lesquels les appels de fonds n'ont pas encore eu lieu

**Note 22. Engagements hors bilan**

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2020.

**Note 23. Événements postérieurs au 30 juin 2021**

Le groupe Artea a, au cours du mois de juillet, cédé un terrain sur l'Arteparc de Lesquin et signé un CPI avec une filiale de l'Immobilière Durable en vue de la construction du bâtiment HI qui sera pris à bail en 2022 par le groupe Socotec. Cette opération constituera un chiffre d'affaires total de 9 M€ qui sera constaté entre 2021 et 2022.

Courant septembre le groupe Artea a acquis une nouvelle centrale hydroélectrique implantée sur la commune de Baccarat. L'acquisition et les travaux envisagés sur cette centrale constituent un investissement supérieur à 5 M€ qui sera financé à plus de 4 M€ par un crédit signé auprès d'Arkea Banque Entreprises et Institutionnels.

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

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

Fait à Paris, le 28 octobre 2021

**Philippe BAUDRY**  
**Directeur Général**

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Yuma Audit  
5, rue Catulle Mendès  
75017 Paris  
S.A.S. au capital de 36 000 €  
798 824 074 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de 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 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale  
de Versailles et du Centre

# ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

---

Aux actionnaires de la société ARTEA,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes consolidés résumés. 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 une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 27 octobre 2021. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **Conclusion sur les comptes**

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

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

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

### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Paris-La Défense, le 28 octobre 2021

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON

Sylvain DURAFOUR

---

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2021

---



## 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>5</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 .....	10
Note 4. Information sectorielle .....	13
Note 5. Palier mis en équivalence .....	17
Note 6. Chiffre d'affaires .....	18
Note 7. Autres achats et charges externes .....	19
Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	19
Note 9. Autres produits et charges opérationnels .....	20
Note 10. Coût de l'endettement financier net .....	20
Note 11. Impôts sur les résultats .....	20
Note 12. Ecart d'acquisition .....	21
Note 13. Immeubles de placement .....	21
Note 14. Autres Immeubles.....	23
Note 15. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles .....	23
Note 16. Autres actifs financiers.....	24
Note 17. Stocks et en-cours.....	24
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement .....	25
Note 19. Autres actifs courants .....	25
Note 20. Dettes financières .....	26
Note 21. Autres passifs courants .....	27
Note 22. Engagements hors bilan.....	27
Note 23. Événements postérieurs au 30 juin 2021 .....	27

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	6	<b>57 943</b>	<b>11 266</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(42 803)	(2 531)
Autres achats et charges externes	7	(5 801)	(3 840)
Charges de personnel		(2 197)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés		(207)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(1 111)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement (*)		(2 879)	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	9	(280)	(70)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 665</b>	<b>3 132</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	10	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>
Autres produits et charges financiers		43	30
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>477</b>	<b>975</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		604	8
Impôts sur les résultats	11	292	(307)
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 381</b>	<b>454</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>(8)</b>	<b>222</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,29	0,09
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,29	0,08

(\*) Dont 4,4 M€ correspondant à la neutralisation des retraitements sur marges internes sur projets (PS2/PS3 et BIOT A Coworking / Lesquin LM) consécutivement à la déconsolidation des entités Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>1 373</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>(8)</b>	<b>222</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 381</b>	<b>454</b>
<b>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
+ Résultat net consolidé	1 373	676
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 111	1 334
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 879	(1 708)
- Charges nettes d'impôts différés	(1 970)	(594)
- Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(604)	(8)
<b>Total Cash Flow net courant consolidé</b>	<b>2 788</b>	<b>(299)</b>
<b>Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>2 804</b>	<b>(201)</b>
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	(16)	(98)

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Ecart d'acquisition	12	20 868	20 869
Autres immobilisations incorporelles		244	134
Immeubles de placement à juste valeur	13	114 783	107 638
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	13	9 650	28 590
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	2 498	7 620
Autres immeubles	14	10 427	11 991
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	15	15 806	16 082
Autres immobilisations corporelles	15	3 266	1 922
Participations dans les entreprises associées	16	23 453	647
Autres actifs financiers	16	27 220	2 703
Impôts différés actifs		922	1 931
<b>Total actifs non courants</b>		<b>229 135</b>	<b>200 127</b>
Stock et En-cours	17	20 261	17 847
Clients	18	43 981	23 126
Autres actifs courants	19	17 300	17 797
Trésorerie et équivalent de trésorerie		25 834	12 988
Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession		-	94 720
<b>Total actifs courants</b>		<b>107 376</b>	<b>166 478</b>
<b>Total actifs</b>		<b>336 512</b>	<b>366 605</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		52 512	42 621
Résultat de la période		1 381	10 196
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>93 691</b>	<b>92 616</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		718	681
<b>Capitaux propres</b>		<b>94 408</b>	<b>93 297</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	20	106 238	109 606
Provisions part non courante		180	149
Impôts différés passifs		11 884	13 385
<b>Total passifs non courants</b>		<b>118 301</b>	<b>123 139</b>
Dettes financières part courante	20	24 948	16 396
Dettes d'impôt sur les sociétés		326	1 259
Fournisseurs	18	39 180	30 210
Autres passifs courants	21	59 349	42 441
Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession		-	59 863
<b>Total passifs courants</b>		<b>123 802</b>	<b>150 170</b>
<b>Total passifs</b>		<b>242 103</b>	<b>273 309</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>336 512</b>	<b>366 605</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>1 373</b>	<b>668</b>
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(604)	-
Amortissements et provisions		1 551	1 339
Impôts sur le résultat	11	1 678	901
Charges nettes d'impôts différés	11	(1 970)	(594)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	2 229	2 187
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(3 722)	5
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	13	10 441	(220)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>10 976</b>	<b>4 286</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	18	37 917	(3 992)
Impôts payés / remboursés		(2 619)	1 479
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>46 274</b>	<b>1 773</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(126)	(2)
Décaissements concernant les immeubles de placement	13	(8 435)	(14 197)
Décaissements concernant les autres immeubles		(388)	(4 199)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(1 655)	(154)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	15
Réduction des autres immobilisations financières		617	1 257
Prêts et avances consentis		(24 717)	(427)
Incidence des variations de périmètre		(2 632)	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(37 332)</b>	<b>(17 706)</b>
Augmentations de capital (part des minoritaires)		38	49
Cession (acq.) nette d'actions propres		11	-
Dividendes versés par la société mère		(1 491)	-
Emissions d'emprunts obligataires <b>(Note A)</b>	20	15 600	-
Emissions d'emprunts <b>(Note A)</b>	20	2 619	38 265
Remboursements d'emprunts <b>(Note A)</b>	20	(5 017)	(26 898)
Intérêts versés		(1 776)	(1 875)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>9 984</b>	<b>9 541</b>
Incidence chgt de principes comptables		2 176	-
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>21 102</b>	<b>(6 392)</b>
Concours bancaires		(8 324)	(7 469)
Trésorerie actif		12 987	17 107
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>4 663</b>	<b>9 638</b>
Concours bancaires		(68)	(8 554)
Trésorerie actif		25 834	11 800
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>25 766</b>	<b>3 246</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>21 102</b>	<b>(6 392)</b>
<b>Note A</b>		<b>Emission</b>	<b>Remboursement</b>
Emprunts obligataires		15 600	(340)
Emprunts auprès des établissements de crédit		2 230	(4 422)
Dépôts et cautionnements		389	(256)
<b>Dettes financières (note 19)</b>		<b>18 219</b>	<b>(5 017)</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<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			(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>
Affectation du résultat			10 196	(10 196)	-		-
Augmentation de capital					-		-
Résultat de l'exercice				1 381	1 381	(8)	1 373
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Autres variations			11		11	34	45
Variations de périmètre (1)			(10)		(10)	11	1
Variations de juste valeur du PUT (2)			1 185		1 185	-	1 185
<b>Situation nette au 30 juin 2021</b>	<b>29 814</b>	<b>9 985</b>	<b>52 512</b>	<b>1 381</b>	<b>93 691</b>	<b>718</b>	<b>94 409</b>

- (1) Liées à l'acquisition de titres complémentaires d'Horizon Cannes passant de 51% à 97% de détention.
- (2) Au 30 juin 2021, le PUT sur minoritaires qui avait été constaté lors des exercices antérieurs a été intégralement repris. Pour mémoire, il avait été comptabilisé en vertu des accords conclus par le passé avec la Caisse des Dépôts qui bénéficiait d'une option de vente sur les titres des trois partenariats existants avec ARTEA.

## 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 semestriels au 30 juin 2021 ont une durée de 6 mois.

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

#### A. Emission d'emprunt obligataire Euro PP d'un montant de 15,6 M€

Cette émission obligataire d'un montant de 15,6 M€ a été 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.

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.

#### B. Création de l'Immobilier Durable

Au cours du premier semestre, le groupe a créé les sociétés HYDRO CRYSTAL, ARTEA RAMATUELLE, ARTEA ESPACES VERTS, MEYREUIL EXTENSION, SCCV BORDEAUX LH et GREENVIEW.

Les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Sophia et Arterparc Haut de France ont été apportées par la société ARTEA à la nouvelle entité Immobilière Durable. Les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Sophia ont été par la suite respectivement renommées L'ID Arterparc 1 et L'ID Arterparc 2.

La société Usine Elévatoire a elle été cédée à l'Immobilier Durable.

L'immobilier durable, représente désormais un sous palier consolidé du groupe ARTEA, que le groupe détient à 60% et qui est consolidé en mise en équivalence en raison des modalités du pacte d'actionnaire.

A l'occasion de partenariats antérieurs, ARTEA et la Caisse des Dépôts et Consignation (« CDC » ci-après) avaient constitué plusieurs sociétés à l'effet de porter leurs différents projets d'investissement et de développement immobilier à savoir Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia.

ARTEA et la CDC ont décidé de renforcer et d'élargir leur relation par la mise en place, entre elles, d'un partenariat consistant en la création d'un véhicule d'investissement que constitue la société Immobilière Durable ayant pour objet de détenir, au travers d'Immobilière Durable et/ou de ses filiales dédiées, un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires destinés à la location et présentant une forte ambition et efficacité énergétique et environnementale, en leur apportant les montants de fonds propres et quasi fonds propres nécessaires.

L'apport des titres des sociétés Arterparc Sophia, Arterparc Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil a été réalisé en retenant la valeur réelle. Le capital d'Immobilière Durable est détenu à 60 % par ARTEA et 40 % par la CDC.

ARTEA et CDC ont conclu le 14 janvier 2021 un protocole d'accord portant sur la constitution de la société Immobilière Durable, sous forme de société par actions simplifiée, par voie

a) d'apport en nature, au profit d'Immobilière Durable, de l'intégralité des titres des participations détenus sur ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC – SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE qui se présentaient comme suit :

<b>ARTEPARC SOPHIA</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	2.102.182	60%
CDC	1.401.453	40%
<b>TOTAL</b>	<b>3.503.635</b>	<b>100%</b>
<b>ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	5.151.406	60%
CDC	3.434.270	40%
<b>TOTAL</b>	<b>8.585.676</b>	<b>100%</b>
<b>ARTEPARC MEYREUIL</b>		
<b>Apporteurs</b>	<b>Nombre de titres apportés</b>	<b>% du capital et droits de vote</b>
ARTEA	3.579.563	65%
CDC	1.927.456	35%
<b>TOTAL</b>	<b>5.507.019</b>	<b>100%</b>

b) Apport en numéraire, par la CDC de 1,4 M€ afin de répartir les pouvoirs à 60% pour le groupe ARTEA et 40% par la CDC

A l'issue de l'opération d'apport, L'Immobilière Durable, société bénéficiaire des apports, détient la totalité du capital des sociétés Arterparc Sophia, Arterpac Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil.

L'apport des titres des sociétés Arterparc Sophia, Arterparc Hauts-de-France et Arterparc Meyreuil a été réalisé en retenant la valeur réelle, à la date d'effet de l'opération soit la date d'immatriculation de la société Immobilière Durable, le 22 avril 2021, dans la mesure où l'opération aboutit à un contrôle conjoint de l'Immobilière Durable entre Artea et la CDC au sens du règlement ANC 2017-01.

La valeur des actions apportées s'établit comme suit :

Actions apportées	Valeur réelle des titres apportés par ARTEA	Valeur réelle des titres apportés par la CDC
Arteparc Sophia	2.945.032,90 €	1.963.352,93 €
Arteparc Hauts-de-France	7.842.680,69 €	5.228.452,77 €
Arteparc Meyreuil	10.871.987,21 €	5.854.143,92 €
<b>TOTAL</b>	<b>21.659.700,80 €</b>	<b>13.045.949,62 €</b>

Soit un apport d'un montant total de 34 705 K €.

### C. Opérations de déconsolidation des entités ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC – SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-France

Compte-tenu de l'analyse du contrôle du nouveau sous-groupe Immobilière Durable concluant à l'exercice d'un contrôle conjoint, le groupe ARTEA a procédé à une déconsolidation des entités ARTEPARC Meyreuil SAS, ARTEPARC Sophia et ARTEPARC Hauts-de-France à la date de création de la société Immobilière Durable.

Le résultat de déconsolidation a été déterminé de la manière suivante :

	TOTAL
<b>TOTAL ACTIF (A)</b>	<b>99 940</b>
<b>TOTAL PASSIF (Hors Capitaux propres) (B)</b>	<b>(65 189)</b>
<b>Intérêts minoritaires (C)</b>	<b>(13 092)</b>
<b>Juste valeur de la contrepartie reçue (D)</b>	<b>21 660</b>
<b>Résultat de déconsolidation (D) - (A + B + C)</b>	<b>0</b>

La juste valeur de la contrepartie reçue a été déterminée à la date de réalisation de l'opération par le groupe ARTEA avec l'appui d'un expert indépendant qui a procédé à l'évaluation de la juste valeur des titres de participation de la société Immobilière Durable reçue en compensation de la perte de contrôle selon la norme IFRS 13.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une évaluation multicritère, l'expert indépendant a retenu les méthodes d'évaluation suivantes :

- Méthode de l'actif net réévalué (ANR) retenue à titre principal
- Méthode par l'actualisation des flux de trésorerie (DCF) retenue à titre de recoupement. La méthode du DCF a consisté à actualiser, par application d'un taux d'actualisation après impôt de 5,48 %, les flux de trésorerie déterminés par la Direction sur une période de 15 ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme de 1,5 % a été appliqué.



**Note 3. Principes et méthodes appliquées**

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

**1. Référentiel IFRS**

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant d'états financiers consolidés semestriels résumés, ils ne comprennent pas toutes les informations requises par les IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 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 30 juin 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020

En vertu du nouveau pacte d'actionnaires entre ARTEA et la CDC mettant fin aux précédents partenariats sur Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia, le put sur minoritaire constaté en correction de la situation financière au 1er janvier 2019 a été neutralisé au 30 juin 2021.

Pour rappel, 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 avait été constaté dans les Etats Financiers au 31 décembre 2020 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 était de 14 192 K€ au 31/12/2019 et de 14 238 K€ au 31/12/2020, dont 13 395 K€ au 31/12/2019 et 13 093 K€ au 31/12/2020 sur les intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle et 797 K€ au 31/12/2019 et 1 145 K€ au 31/12/2020 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. Certains actifs sur lesquels des événements significatifs (activité locative, travaux) ont été réalisés lors du 1<sup>er</sup> semestre ont été l'objet d'une expertise semestrielle.

Le goodwill fait également l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur

actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. La méthode d'évaluation est présentée en note 12 Ecart d'acquisition.

### 3. 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.

Etaient concernées à fin 2020 les trois sociétés qui étaient historiquement en partenariat avec la Banque de Territoires (ARTEPARC Meyreuil, ARTEPARC Haut de France et ARTEPARC Sophia) et qui ont été apportées à la nouvelle foncière commune avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts) l'Immobilière Durable en 2021. Etant donné les accords signés dans le cadre de la constitution de cette nouvelle foncière, cette dernière est intégrée selon la méthode de mise en équivalence alors que les sociétés Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France et Arterparc Sophia 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.

Au 30 juin 2021, l'ensemble de ces actifs reclassés en bas de bilan ont été transférés dans les rubriques adéquates et ont été transférés vers le palier Immobilière Durable en mise en équivalence.

### 4. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 juin 2021 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt % Contrôle Méthode * 30/06/2021			% d'Intérêt % Contrôle Méthode * 31/12/2020		
			Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA	HOLDING							
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
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	ENERGIE		98	100	IG	98	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
ID ARTEPARC 1 (Ex ARTEPARC MEYREUIL)	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	65	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		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		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	Changement de méthode	60	60	MEE	60	60	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		98	100	IG	98	100	IG
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUYEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION		97	97	IG	50	50	IG
ARTEA MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ID ARTEPARC 2 ( Ex ARTEPARC SOPHIA)	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	60	60	IG
ARTEA PROMOTION 2019	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	Changement de méthode	60	60	MEE	100	100	IG
ARTEA GRAND EST	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Luxembourg SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HDP Luxembourg SCS	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
HDP Luxembourg GP SARL	FONCIER		49	49	MEE	49	49	MEE
SAEM	ENERGIE		98	98	IG	98	98	IG
ARTEA RESTAURATION	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE	Création 1er semestre 2021	98	98	IG	-	-	NC
ARTEA RAMATUELLE	SERVICES IMMOBILIERS	Création 1er semestre 2021	90	90	IG	-	-	NC
ARTEA ESPACES VERTS (Entretien)	SERVICES IMMOBILIERS	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC
IMMOBILIERE DURABLE	FONCIER	Création 1er semestre 2021	60	60	MEE	-	-	NC
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	Création 1er semestre 2021	50	50	IG	-	-	NC
GREENVIEW	ENERGIE	Création 1er semestre 2021	100	100	IG	-	-	NC

**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 30 juin 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	2 386	5 950	-	20 868
Autres immobilisations incorporelles	-	1	219	3	21	244
Immeubles de placement à juste valeur	114 783	-	-	-	-	114 783
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	3 480	6 170	-	-	-	9 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	555	716	850	-	376	2 498
Autres immeubles	-	7 088	-	3 339	-	10 427
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	307	23	15 427	49	-	15 806
Autres immobilisations corporelles	41	534	1 907	688	96	3 266
Participations dans les entreprises associées	23 453	-	-	-	-	23 453
Autres actifs financiers	6 366	425	30	618	19 781	27 220
Impôts différés actifs	138	221	246	5	311	922
<b>Total actifs non courants</b>	<b>149 122</b>	<b>27 710</b>	<b>21 065</b>	<b>10 652</b>	<b>20 585</b>	<b>229 135</b>
Stock et En-cours	2 093	18 240	(73)	1	-	20 261
Clients	2 122	41 015	501	106	237	43 981
Autres actifs courants	125	15 845	565	216	548	17 300
Titres éliminés	(30 161)	(26 513)	(3 690)	(8 013)	68 376	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 179	20 634	2 234	1 153	634	25 834
Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Total actifs courants</b>	<b>(24 641)</b>	<b>69 221</b>	<b>(463)</b>	<b>(6 537)</b>	<b>69 795</b>	<b>107 376</b>
<b>Total actif</b>	<b>124 481</b>	<b>96 932</b>	<b>20 602</b>	<b>4 115</b>	<b>90 381</b>	<b>336 512</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	33 203	13 422	(5 119)	(739)	11 745	52 512
Résultat de la période	2 158	(3 037)	(87)	(626)	2 973	1 381
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>35 361</b>	<b>10 385</b>	<b>(5 207)</b>	<b>(1 365)</b>	<b>54 517</b>	<b>93 691</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	0	46	674	(2)	(0)	718
<b>Capitaux propres</b>	<b>35 361</b>	<b>10 431</b>	<b>(4 533)</b>	<b>(1 367)</b>	<b>54 516</b>	<b>94 408</b>
<b>PASSIFS</b>						
Dettes financières part non courante	46 403	5 594	11 904	2 766	39 571	106 238
Provisions part non courante	46	0	10	4	120	180
Impôts différés passifs	9 470	1 456	616	0	341	11 884
<b>Total passifs non courants</b>	<b>55 920</b>	<b>7 050</b>	<b>12 529</b>	<b>2 771</b>	<b>40 032</b>	<b>118 301</b>
Dettes financières part courante	21 021	425	1 963	306	1 232	24 948
Dettes d'impôt sur les sociétés	218	2	-	-	106	326
Fournisseurs	2 468	33 693	295	88	2 636	39 180
Autres passifs courants	2 561	55 245	193	204	1 149	59 352
Compte de liaison	6 931	(9 912)	10 155	2 113	(9 290)	(3)
Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>33 200</b>	<b>79 451</b>	<b>12 606</b>	<b>2 712</b>	<b>(4 167)</b>	<b>123 802</b>
<b>Total passifs</b>	<b>89 119</b>	<b>86 501</b>	<b>25 135</b>	<b>5 482</b>	<b>35 865</b>	<b>242 103</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>124 481</b>	<b>96 932</b>	<b>20 603</b>	<b>4 115</b>	<b>90 381</b>	<b>336 512</b>

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>89 252</b>	<b>28 374</b>	<b>(1 767)</b>	<b>(6 991)</b>	<b>57 607</b>	<b>166 478</b>
<b>Total actif</b>	<b>204 577</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>44 658</b>	<b>92 616</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 093	5	676	(0)	(13 093)	680
<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>204 577</b>	<b>82 691</b>	<b>17 682</b>	<b>3 048</b>	<b>58 606</b>	<b>366 605</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 487</b>	<b>53 393</b>	<b>1 530</b>	<b>516</b>	<b>17</b>	<b>57 942</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(641)	(42 075)	(13)	(56)	(18)	(42 802)
Autres achats et charges externes	(603)	(3 956)	(278)	(179)	(786)	(5 801)
Charges de personnel	(286)	(551)	(243)	(387)	(730)	(2 197)
Impôts, taxes et versements assimilés	(23)	(87)	(45)	(23)	(28)	(207)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(1)	(137)	(828)	(117)	(28)	(1 111)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 637	(9 932)	-	0	4 416	(2 879)
Autres produits et charges opérationnels courants	25	14	(18)	(355)	55	(280)
Compte de Liaison exploitation	19	42	(17)	(2)	(42)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 614</b>	<b>(3 289)</b>	<b>89</b>	<b>(605)</b>	<b>2 857</b>	<b>2 665</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 030)</b>	<b>(63)</b>	<b>(153)</b>	<b>(23)</b>	<b>(963)</b>	<b>(2 232)</b>
Autres produits et charges financiers	3	(3)	0	-	42	43
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2 587</b>	<b>(3 355)</b>	<b>(64)</b>	<b>(628)</b>	<b>1 936</b>	<b>477</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	604	-	0	-	-	604
Impôts sur les résultats	(1 033)	313	(25)	(0)	1 037	292
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>2 158</b>	<b>(3 042)</b>	<b>(89)</b>	<b>(628)</b>	<b>2 973</b>	<b>1 373</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>2 158</b>	<b>(3 037)</b>	<b>(87)</b>	<b>(626)</b>	<b>2 973</b>	<b>1 381</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>(8)</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	SERVICES IMMOBILIERS	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 683</b>	<b>4 794</b>	<b>1 487</b>	<b>91</b>	<b>211</b>	<b>11 266</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(20)	(2 438)	(17)	(32)	(24)	(2 531)
Autres achats et charges externes	(1 078)	(1 670)	(224)	(772)	(95)	(3 840)
Charges de personnel	(202)	(404)	(194)	(751)	(302)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés	(71)	(26)	(47)	(55)	(14)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(433)	6	(796)	(24)	(87)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	896	812	-	-	-	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	(19)	(16)	(17)	(1)	(17)	(70)
Compte de Liaison exploitation	205	62	(17)	(42)	(207)	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 960</b>	<b>1 119</b>	<b>175</b>	<b>(1 587)</b>	<b>(536)</b>	<b>3 132</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 289)</b>	<b>(45)</b>	<b>(166)</b>	<b>(663)</b>	<b>(23)</b>	<b>(2 187)</b>
Autres produits et charges financiers	39	(9)	0	-	-	30
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2 710</b>	<b>1 065</b>	<b>9</b>	<b>(2 250)</b>	<b>(559)</b>	<b>975</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	8	0	0	-	8
Impôts sur les résultats	(538)	(228)	(2)	465	(4)	(306)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>2 172</b>	<b>845</b>	<b>7</b>	<b>(1 784)</b>	<b>(563)</b>	<b>676</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 937</b>	<b>815</b>	<b>7</b>	<b>(1 784)</b>	<b>(520)</b>	<b>454</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>235</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(43)</b>	<b>222</b>

### Note 5. Palier mis en équivalence

Depuis le 1er janvier 2021, les sociétés anciennement détenues en partenariats entre le groupe ARTEA et la Caisse des Dépôts : Arterparc Meyreuil, Arterparc Haut de France, Arterparc Sophia ont été apportées vers une nouvelle entité, créée par le groupe ARTEA et la Caisse des dépôts. La société Usine élévatoire a elle été cédée à ce nouveau périmètre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	
<b>ACTIFS</b>	<b>30/06/2021</b>
Immeubles de placement à juste valeur	85 362
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	55 820
Immeubles de placement en construction évalués au coût	10
Autres immobilisations corporelles	11
Impôts différés actifs	320
<b>Total actifs non courants</b>	<b>143 413</b>
Clients	376
Autres actifs courants	9 021
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 127
<b>Total actifs courants</b>	<b>18 523</b>
<b>Total actifs</b>	<b>161 936</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital	36 886
Réserves	66
Résultat de la période	1 020
<b>Capitaux propres</b>	<b>37 971</b>
<b>PASSIFS</b>	
Dettes financières part non courante	80 074
Comptes courant avec les associés - part non courant	32 605
Impôts différés passifs	5 295
<b>Total passifs non courants</b>	<b>117 974</b>
Dettes financières part courante	4 167
Fournisseurs	1 435
Autres passifs courants	388
<b>Total passifs courants</b>	<b>5 991</b>
<b>Total passifs</b>	<b>123 965</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>161 936</b>



**- Immeubles de placement évalués à la juste valeur**

Composés d'actifs situés dans les Arterparcs de Meyreuil (A / B / C / D / E et F) pour 31 millions d'euros, de Lille - Lesquin (PS5 / PS1, N et LM) pour 39 millions d'euros et Sophia - Biot (B et C) pour 15 millions d'euros.

**- Immeubles de placement en cours évalués à la juste valeur**

Essentiellement composés des projets Meylan A1 / A2 / D et E pour 37 millions d'euros, Biot A pour 8 millions d'euros, Lesquin PS23 pour 7 M€ et Usine Elévatoire pour 4 millions d'euros.

**Note 6. Chiffre d'affaires**

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

**♣ Loyers d'immeubles de placement**

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts 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) ou CPI (contrat de promotion immobilière) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets, le transfert de contrôle au client s'effectuant au fur et à mesure de la construction de l'actif, correspondant à une unique obligation de performance. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé pour chaque projet en rapportant le montant des coûts engagés à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet.

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

Dans le cadre d'IAS 34 :16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires, 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.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Activité Foncière	2 487	4 567
Activité Energie	1 530	1 489
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	516	417
<b>Total revenus récurrents</b>	<b>4 532</b>	<b>6 473</b>
Ventes d'immeubles	50 460	2 660
MEYLAN	38 091	
FUVEAU	3 709	
NIMES	1 622	1 307
LILLE LESQUIN	1 822	
Autres	5 217	1 353
Contrats de promotion immobilière	1 695	1 744
Travaux supplémentaires & autres revenus	1 256	389
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>53 412</b>	<b>4 793</b>
<b>Total</b>	<b>57 943</b>	<b>11 266</b>

#### Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Services bancaires	(30)	(292)
Frais postaux & de télécommunications	(39)	(31)
Honoraires, prestations extérieures <b>(1)</b>	(5 033)	(3 024)
Maintenance, entretien & assurances	(402)	(285)
Achats non stockés	(83)	(91)
Autres achats et charges externes	(215)	(118)
<b>Total</b>	<b>(5 801)</b>	<b>(3 840)</b>

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

- Des frais de notaire liés aux VEFA qui sont en forte hausse sur le semestre suite aux nombreuses signatures avec notamment l'Immobilier Durable
- Des frais de commercialisation de biens immobiliers dédiés à la location
- Des commissions sur vente
- Des factures de prestataires (commissaires aux comptes, experts comptables et avocats)
- Des frais de prospection foncière

#### Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 1 111 milliers d'euros au 30 juin 2021, contre 1 334 milliers d'euros au 30 juin 2020.

**Note 9. Autres produits et charges opérationnels**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Résultat de cession des immobilisations	(32)	15
Autres produits	162	66
Autres charges	(410)	(151)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(280)</b>	<b>(70)</b>

**Note 10. Coût de l'endettement financier net**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Charge d'intérêts	(2 232)	(2 187)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	-
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 232)</b>	<b>(2 187)</b>

**Note 11. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2021 se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Charges d'impôt exigible	(1 678)	(901)
Charges d'impôt différé	1 970	594
<b>Total</b>	<b>292</b>	<b>(307)</b>

**Note 12. Ecart d'acquisition**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeurs au 31 décembre 2020	Variation	Valeurs au 30 juin 2021
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	-	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	-	5 950
Ecart d'acquisition SAEM	2 387	(1)	2 386
<b>Ecart d'acquisition (brut)</b>	<b>20 869</b>	<b>-</b>	<b>20 868</b>
Amortissement/perte de valeur	-	-	-
<b>Ecart d'acquisition (net)</b>	<b>20 869</b>	<b>-</b>	<b>20 868</b>

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé depuis la fin 2020.

(1) L'affectation du goodwill SAEM du Jura est en cours au 30 juin 2021.

**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 31/12/2020	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassements	Autres mouvements	Valeurs brutes au 30/06/2021
Immeubles de placement terrain et construction	107 636	-	(738)	8 972	(1 087)	114 783
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>107 636</b>	<b>-</b>	<b>(738)</b>	<b>8 972</b>	<b>(1 087)</b>	<b>114 783</b>
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	28 590	6 247	(9 703)	(5 486)	(9 998)	9 650
<b>Immeubles de placement en construction mis à juste valeur</b>	<b>28 590</b>	<b>6 247</b>	<b>(9 703)</b>	<b>(5 486)</b>	<b>(9 998)</b>	<b>9 650</b>
Immeubles de placement en construction	7 620	2 188	-	(3 889)	(3 421)	2 498
<b>Immeubles de placement en construction évalués au coût</b>	<b>7 620</b>	<b>2 188</b>	<b>-</b>	<b>(3 889)</b>	<b>(3 421)</b>	<b>2 498</b>
<b>Total</b>	<b>143 847</b>	<b>8 435</b>	<b>(10 441)</b>	<b>(404)</b>	<b>(14 506)</b>	<b>126 930</b>

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 30 juin 2021 pour les actifs ayant eu des événements significatifs (activité locative, travaux), et les expertises du 31 décembre 2020 pour les autres actifs. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

Au 30 juin 2021, une partie 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. »

**Note 14. Autres Immeubles**

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Hôtel exploité	30/06/2021	31/12/2020
Immeuble J,Baker		7 088		7 088	7 109
Hôtel Ramatuelle			2 951	2 951	2 967
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working	185			185	-
Lille Pole Service 2/3	79			79	-
Biot Bâtiment A	124			124	-
ARTPARC Meylan E				-	1 916
<b>Total Autres immeubles</b>	<b>388</b>	<b>7 088</b>	<b>2 951</b>	<b>10 427</b>	<b>11 991</b>

**Note 15. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>25 388</b>	<b>479</b>	<b>(2)</b>	<b>22</b>	<b>25 887</b>
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	-	3
Droit d'utilisation	980	-	-	-	980
Autres immobilisations corporelles	2 577	1 137	(64)	432	4 082
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>3 560</b>	<b>1 137</b>	<b>(64)</b>	<b>432</b>	<b>5 065</b>

Amortissements	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(9 304)</b>	<b>(829)</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>(10 080)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(60)	(31)	-	-	(91)
Droit d'utilisation	(92)	(15)	-	-	(107)
Autres immobilisations corporelles	(1 488)	(135)	21	(2)	(1 604)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(1 640)</b>	<b>(181)</b>	<b>21</b>	<b>(2)</b>	<b>(1 802)</b>

Valeurs nettes	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2021
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>16 082</b>	<b>(351)</b>	<b>(2)</b>	<b>75</b>	<b>15 806</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(57)	(31)	-	-	(88)
Droit d'utilisation	888	(15)	-	-	873
Autres immobilisations corporelles	1 089	1 002	(43)	430	2 478
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>1 922</b>	<b>957</b>	<b>(43)</b>	<b>430</b>	<b>3 266</b>

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.

### Note 16. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b><u>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</u></b>		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	625	3 381
<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>633</b>	<b>2 485</b>
<b><u>Actifs financiers au coût amorti</u></b>		
Créances rattachées à des participations (1)	25 963	993
Participations dans les entreprises associées (2)	23 453	647
Dépôts & cautionnements	623	213
<i>Dépôts &amp; cautionnements reclassés en actif destinés à être cédés</i>		<i>(987)</i>
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>50 039</b>	<b>866</b>
<b>Total</b>	<b>50 672</b>	<b>3 350</b>

- (1) Les créances rattachées à des participations sont de 19 657 K€ avec L'Immobilière Durable et 6 077 K€ avec HDP Luxembourg.
- (2) Les participations dans les entreprises associées au 30 juin 2021 sont composées de l'Immobilière Durable pour 22 783 K€ et Promauto pour 670 K€

### Note 17. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
En-cours de production	20 261	17 847
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	<i>5 722</i>	<i>5 520</i>
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	<i>3 055</i>	<i>2 227</i>
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	<i>699</i>	<i>2 993</i>
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	<i>1 303</i>	<i>1 289</i>
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	<i>2 747</i>	<i>1 998</i>
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	<i>2 344</i>	<i>2 339</i>
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	<i>1 743</i>	<i>988</i>
<i>Dont en-cours projet Meylan</i>	<i>2 085</i>	<i>-</i>
<i>Dont en-cours projet Autres</i>	<i>563</i>	<i>494</i>
<b>Total en-cours</b>	<b>20 261</b>	<b>17 847</b>

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Variation BFR	Autres reclassements et variations	Variations de périmètre	30/06/2021
Stocks et En-cours	17 847	(13 859)	16 272	-	20 261
Clients	23 126	(5 837)	0	26 692	43 981
Autres actifs courants	17 797	712	(1 048)	(160)	17 300
<b>Total Actifs</b>	<b>58 770</b>	<b>(18 984)</b>	<b>15 224</b>	<b>26 532</b>	<b>81 542</b>
Fournisseurs	30 210	8 098	(1)	873	39 180
Comptes courants hors groupe	272	4 474	171	(4 916)	1
Autres passifs courants	42 441	6 360	(1 282)	11 829	59 349
<b>Total Passifs</b>	<b>72 923</b>	<b>18 932</b>	<b>(1 111)</b>	<b>7 786</b>	<b>98 530</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>14 154</b>	<b>37 917</b>	<b>(16 335)</b>	<b>(18 744)</b>	<b>16 989</b>

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

**Note 19. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Créances sociales et fiscales <b>(1)</b>	15 702	17 867
Autres créances liées à l'exploitation <b>(2)</b>	1 389	1 212
Charges constatées d'avance	209	50
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	-	(1 332)
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>17 300</b>	<b>17 797</b>

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

**(2)** Dont composé essentiellement de 1 213 milliers d'euros de fournisseurs débiteurs



## Note 20. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Changement de méthode	Variation de périmètre	30/06/2021	Part courante	Part non courante
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>41 086</b>	<b>15 600</b>	<b>(340)</b>	-	-	<b>56 346</b>	<b>16 878</b>	<b>39 468</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 696	2 230	(4 233)	45 319	(45 319)	68 693	5 647	63 046
Dettes Locatives	4 442	50	(318)	3 971	(3 971)	4 173	1 392	2 781
Avance crédit preneur	(1 516)	-	129	-	-	(1 387)	(274)	(1 113)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>73 622</b>	<b>2 280</b>	<b>(4 422)</b>	<b>49 290</b>	<b>(49 290)</b>	<b>71 479</b>	<b>6 765</b>	<b>64 713</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	777	883	(426)	123	(123)	1 234	1 234	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 921	389	(256)	890	(889)	2 055	-	2 055
Comptes courants hors groupe	272	-	4 645	3 121	(8 036)	1	1	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	8 324	-	(8 253)	-	(4)	67	67	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>11 294</b>	<b>1 272</b>	<b>(4 290)</b>	<b>4 134</b>	<b>(9 052)</b>	<b>3 357</b>	<b>1 302</b>	<b>2 055</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>126 002</b>	<b>19 152</b>	<b>(9 052)</b>	<b>53 424</b>	<b>(58 342)</b>	<b>131 185</b>	<b>24 948</b>	<b>106 237</b>

Les emprunts obligataires sont tous libellés en euros et à taux fixe

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

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	17 000	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Frais d'émission OCA Fesv			(122)				
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(695)	Euros			
Emprunt ARTEA	16/03/2021	15 600	15 600	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(437)	Euros			
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>57 600</b>	<b>56 346</b>				

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

Nature de l'emprunt	Date d'émission de première émission	Montant souscrit à l'initiation du contrat	Montant souscrit ou débloqué durant l'exercice	Montant restant à rembourser au 30 juin 2021	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	S1 - 2021		90		90		
Emprunt ARTEA DURANNE CANOPEE	17/09/2020	5 200	900	2 500	189	2 311	31/03/2032
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	1 240	1 240	1 240	39	1 201	25/06/2041
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>6 440</b>	<b>2 230</b>	<b>3 740</b>	<b>318</b>	<b>3 512</b>	

**Note 21. Autres passifs courants**

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	15 422	12 751
PUT sur minoritaires <b>(1)</b>	-	14 238
Produits constatés d'avance <b>(2)</b>	42 834	15 239
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	1 030	180
Autres dettes diverses	63	212
<i>Reclassement en Passif destinés à être cédés</i>	-	(178)
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>59 349</b>	<b>42 441</b>

- (1)** Au 30 juin 2021, le PUT sur minoritaires qui a avait été constaté les exercices antérieurs, 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 a été intégralement repris.
- (2)** L'augmentation des produits constatés d'avance s'explique par les signatures de contrats de VEFA ayant eu lieu au cours du semestre et pour lesquels les appels de fonds n'ont pas encore eu lieu

**Note 22. Engagements hors bilan**

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2020.

**Note 23. Événements postérieurs au 30 juin 2021**

Le groupe Artea a, au cours du mois de juillet, cédé un terrain sur l'Arteparc de Lesquin et signé un CPI avec une filiale de l'Immobilière Durable en vue de la construction du bâtiment HI qui sera pris à bail en 2022 par le groupe Socotec. Cette opération constituera un chiffre d'affaires total de 9 M€ qui sera constaté entre 2021 et 2022.

Courant septembre le groupe Artea a acquis une nouvelle centrale hydroélectrique implantée sur la commune de Baccarat. L'acquisition et les travaux envisagés sur cette centrale constituent un investissement supérieur à 5 M€ qui sera financé à plus de 4 M€ par un crédit signé auprès d'Arkea Banque Entreprises et Institutionnels.