

ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

Yuma Audit

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

S.A.S. au capital de 36 000 €

798 824 074 RCS Paris

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

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

ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société ARTEA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ARTEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

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

- Attestation portant sur le ratio financier calculé dans le cadre d'un emprunt obligataire souscrit par une filiale de la société ARTEA.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Détermination du contrôle exercé par le Groupe sur la nouvelle société Immobilière Durable et traitement comptable des opérations de déconsolidation des sociétés ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC – SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-France

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 2.E de l'annexe :

- le groupe ARTEA a créé avec la Caisse des Dépôts et Consignation, le 22 avril 2021, la société Immobilière Durable constituée par voie d'apport en nature à son profit de l'intégralité des titres des participations détenus par ARTEA sur ARTEPARC MEYREUIL SAS, ARTEPARC-SOPHIA et ARTEPARC HAUTS-DE-FRANCE (ci-après les « filiales ») et d'un apport en numéraire, par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un montant de 1,4 M€. A l'issue de ces opérations d'apport, le capital d'Immobilière Durable est détenu à 60 % par ARTEA et 40 % par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- La Direction du groupe ARTEA a procédé, au regard des critères édictés par la norme IFRS 10 à l'analyse du contrôle détenu par le groupe ARTEA sur le partenariat Immobilière Durable et a conclu que le sous-groupe Immobilière Durable est contrôlé conjointement et comptabilisé par mise en équivalence.

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 filiales à la date de création de la société Immobilière Durable,
- la comptabilisation, sous la rubrique « participations dans les entreprises associées » à l'actif du bilan consolidé du groupe ARTEA, des titres de participation de la société Immobilière Durable reçus en compensation de la perte de contrôle des filiales pour une juste valeur de 21 660 K€ déterminée conformément à la norme IFRS 13 à la date de réalisation de l'opération par le groupe ARTEA avec l'appui d'un expert indépendant.

- la détermination, par application de la norme IFRS10 B98, d'un résultat de déconsolidation nul.

L'analyse de la gouvernance de la nouvelle société Immobilière Durable au regard des critères édictés par la norme IFRS 10, le traitement comptable des opérations de déconsolidation, la détermination du résultat de déconsolidation et l'évaluation de la juste valeur de la contrepartie reçue par le groupe ARTEA en compensation de la perte de contrôle des filiales constituent un point clé de l'audit en raison de leur complexité, du niveau de jugement requis par la direction et de l'importance des postes dans les comptes consolidés.

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

Nous avons revu l'analyse de gouvernance de la nouvelle société Immobilière Durable réalisée par la Direction.

Nous nous sommes assurés que la conclusion de la Direction sur l'exercice d'un contrôle conjoint sur la société Immobilière Durable était cohérente avec les critères édictés par la norme IFRS 10 en la matière.

Nous avons revu le traitement comptable des opérations de déconsolidation des filiales ainsi que le traitement comptable de l'enregistrement des titres de participation de la société Immobilière Durable.

Nous avons analysé la détermination du résultat de déconsolidation des filiales.

Avec l'aide de nos spécialistes en évaluation d'entreprise, nous avons examiné les hypothèses retenues par la direction et son expert externe pour la détermination de la juste valeur des titres de participation reçus par le Groupe en contrepartie de la perte de contrôle des filiales apportées.

Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations fournies dans les notes aux comptes consolidés au regard de la norme IFRS 12.

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

Risque identifié

Le portefeuille d'actifs immobiliers du groupe est constitué d'immeubles de placement, qui figurent au bilan consolidé pour un montant total de 123 millions d'euros, soit 35% de l'actif, et qui sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

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

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

Le paragraphe 7 « *Immeubles de placement* » de la note 3 « *Principes et méthodes appliqués* » et la note 14 « *Immeubles de placement* » de l’annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement et la norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur.

Procédures d’audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

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

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

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

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

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2021 avec celles estimées à la clôture précédente et nous avons apprécié la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local, notamment par une revue détaillée, par nos spécialistes immobiliers, sur un échantillon de biens.

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

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

Risque identifié

Comme indiqué dans le paragraphe 13 « Chiffre d'affaires » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

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

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

Réponse au risque identifié

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, Deloitte & Associés était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et Yuma Audit dans la 8ème année.

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

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

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

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le

cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 28 avril 2022

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés

 Laurent HALFON 

Laurent HALFON

Sylvain DURAFOUR

COMPTES CONSOLIDES

GROUPE ARTEA

31 décembre 2021

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Faits marquants et variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées	10
Note 4. Information sectorielle	21
Note 5. Palier mis en équivalence	25
Note 6. Chiffre d'affaires	26
Note 7. Autres achats et charges externes	26
Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	26
Note 9. Autres produits et charges opérationnels	27
Note 10. Coût de l'endettement financier net	27
Note 11. Autres produits et charges financiers	27
Note 12. Impôts sur les résultats	28
Note 13. Ecart d'acquisition	29
Note 14. Immeubles de placement	30
Note 15. Autres immeubles	31
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	32
Note 17. Autres actifs financiers.....	32
Note 18. Stocks	33
Note 19. Clients	33
Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement	33
Note 21. Autres actifs courants	34
Note 22. Capital social	34
Note 23. Dettes financières	35
Note 24. Provisions	36
Note 25. Autres passifs courants	37
Note 26. Engagements hors bilan.....	38
Note 27. Loyers futurs minimaux	41
Note 28. Honoraires des commissaires aux comptes.....	41
Note 29. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	41
Note 30. Informations relatives aux parties liées	41
Note 31. Événements postérieurs au 31 décembre 2021	42

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	6	105 690	33 554
Dépenses liées aux activités de ventes		(70 227)	(10 490)
Autres achats et charges externes	7	(12 848)	(11 053)
Charges de personnel		(4 627)	(3 841)
Impôts, taxes et versements assimilés		(606)	(517)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(2 558)	(2 855)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	14	1 348	12 400
Autres produits et charges opérationnels courants	9	(1 168)	(205)
Résultat opérationnel		15 005	16 994
Coût de l'endettement financier net	10	(4 278)	(4 364)
Autres produits et charges financiers	11	267	4
Résultat courant avant impôts		10 994	12 633
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		4 145	630
Impôts sur les résultats	12	(1 945)	(3 376)
Résultat net de la période		13 194	9 887
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		13 208	10 196
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(14)	(309)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		2,66	2,05
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		2,66	2,05

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Ecart d'acquisition	13	19 329	20 869
Autres immobilisations incorporelles		2 587	134
Immeubles de placement à juste valeur	14	114 763	107 638
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14	8 650	28 590
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14	535	7 620
Autres immeubles	15	13 071	11 991
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	21 189	16 082
Autres immobilisations corporelles	16	2 532	1 922
Participations dans les entreprises associées	17	26 994	647
Autres actifs financiers	17	27 858	2 703
Impôts différés actifs	12	1 304	1 931
Total actifs non courants		238 812	200 127
Stocks	18	41 527	17 847
Clients	19	27 272	23 126
Autres actifs courants	21	23 942	17 797
Trésorerie et équivalent de trésorerie		22 409	12 988
<i>Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>		-	94 720
Total actifs courants		115 150	166 478
Total actifs		353 962	366 605
CAPITAUX PROPRES			
Capital	22	29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		52 904	42 621
Résultat de la période		13 208	10 196
Capitaux propres part du groupe		105 911	92 616
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	3	681	
Capitaux propres		105 914	93 297
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	23	126 445	109 606
Provisions part non courante	24	246	149
Impôts différés passifs	12	12 761	13 385
Total passifs non courants		139 453	123 139
Dettes financières part courante	23	28 785	16 396
Dettes d'impôt sur les sociétés		213	1 259
Fournisseurs	20	37 781	30 210
Autres passifs courants	25	41 816	42 441
<i>Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>		-	59 863
Total passifs courants		108 595	150 170
Total passifs		248 047	273 309
Total passifs et capitaux propres		353 962	366 605

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total consolidé		13 194	9 887
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		(4 145)	(630)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		3 026	2 889
Impôts sur le résultat	12	3 420	1 889
Charges nettes d'impôts différés	12	(1 475)	1 487
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	4 274	4 359
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(3 134)	350
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	7 257	(9 923)
Marge brute d'autofinancement		22 417	10 308
Variation du besoin en fonds de roulement	19	9 416	5 083
Impôts payés		(4 457)	1 021
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		27 376	16 411
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(2 523)	(6)
Décaissements concernant les immeubles de placement	14	(5 042)	(18 339)
Décaissements concernant les autres immeubles	15	(1 079)	(15 913)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(5 870)	(849)
Acquisition d'immobilisation financière		-	50
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		25	6
Variation des actifs financiers		(25 155)	(897)
Intérêts encaissés		4	-
Incidence des variations de périmètres		(2 730)	(3 092)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(42 369)	(39 040)
Variation nette d'actions propres		(83)	(4)
Dividendes versés par la société mère		(1 491)	-
Emissions d'emprunts	23	41 061	59 618
Remboursements d'emprunts	23	(8 263)	(35 488)
Intérêts versés		(3 663)	(4 312)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		27 561	19 813
<i>Trésorerie reclassée en actifs destinés à être cédés</i>		<i>2 174</i>	<i>(2 160)</i>
Variation de la trésorerie (A+B+C)		14 744	(4 975)
Concours bancaires		(8 324)	(7 469)
Trésorerie actif		12 988	17 108
Trésorerie nette d'ouverture (a)		4 664	9 639
Concours bancaires		(3 001)	(8 324)
Trésorerie actif		22 409	12 988
Trésorerie nette de clôture (b)		19 408	4 664
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		14 744	(4 975)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2019	29 814	9 985	32 904	10 762	83 465	618	84 084
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)
Situation nette au 31 décembre 2020	29 814	9 985	42 621	10 196	92 616	681	93 297
Affectation du résultat			10 196	(10 196)	-	-	-
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)	-	(1 491)
Résultat de l'exercice				13 208	13 208	(14)	13 194
Variations de périmètre (1)			516		516	(663)	(148)
Variations de juste valeur du PUT (2)			1 145		1 145	-	1 145
Variations des titres en autocontrôles			(83)		(83)	-	(83)
Situation nette au 31 décembre 2021	29 814	9 985	52 904	13 208	105 911	3	105 914

- (1) Liées à l'acquisition de titres complémentaires d'HORIZON CANNES, des acquisitions complémentaires de titres de la société HOLDING DREAM ENERGY et indirectement dans les sociétés du secteur de l'énergie.
- (2) Au 31 décembre 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^{ème}.

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

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

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2021 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2020.

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

Faits marquants :

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 permet à ARTEA de poursuivre le développement de son patrimoine immobilier éco-performant et d'optimiser la structure de financement Corporate du Groupe.

B. Montée en puissance de l'activité de production d'énergie renouvelable

Avec l'acquisition des barrages de Carignan et Baccarat, ARTEA détient à fin 2021 douze centrales hydroélectriques pour une puissance totale installée de 6 500 kW.

ARTEA poursuit le développement de projets photovoltaïques à forte valeur ajoutée intégrant des unités de stockage d'énergie dans le cadre de programme d'autoconsommation collective.

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

C. Acquisitions

Le groupe a acquis des parts minoritaires de la société AGENCE VBI.

Le groupe a procédé à des acquisitions de titres complémentaires de la société HORIZON CANNES et de la société HOLDING DREAM ENERGY.

D. Création

Le groupe a créé sur l'exercice 2021 les sociétés HYDRO CRYSTAL, ARTEA RAMATUELLE, ARTEA ESPACES VERTS, MEYREUIL EXTENSION, SCCV ARTEPARC BORDEAUX, GREENVIEW et ARTEA HDP EXPLOITATION.

Parmi ces créations, la société IMMOBILIERE DURABLE a été créée dont les détails sont présentés ci-dessous.

E. Constitution de 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 ARTEPARC MEYREUIL, ARTEPARC HAUT DE FRANCE et ARTEPARC 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 ARTEPARC SOPHIA, ARTEPARC HAUT DE FRANCE et ARTEPARC 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 :

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

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 ARTEPARC SOPHIA, ARTEPARC HAUT DE FRANCE et ARTEPARC MEYREUIL.

L'apport des titres des sociétés ARTEPARC SOPHIA, ARTEPARC HAUT DE FRANCE et ARTEPARC 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'Immobilier 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 €
TOTAL	21.659.700,80 €	13.045.949,62 €

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

La société USINE ELEVATOIRE a elle été cédée à l'Immobilier Durable.

A. 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 HAUT DE FRANCE à la date de création de la société IMMOBILIERE DURABLE.

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

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

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 IMMOBILIERE 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

La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

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.

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Le test de dépréciation est réalisé en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT Promotion ou de l'Actif Net Réévalué pour l'UGT Energie. Les méthodes d'évaluation sont présentées en note 13 Ecart d'acquisition.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable. ARTEA exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote 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 31 décembre 2021 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
				31/12/2021			31/12/2020	
ARTEA	HOLDING		Mère	Mère		Mère	Mère	
ARTEA Luxembourg SA	HOLDING		100	100	IG	100	100	IG
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
SARL AIX ARBOIS 2014	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTECOM	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA AIX 11	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SAS B PROMAUTO	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA DURANNE 2015	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SCI FEHF	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA GRAND EST	FONCIER		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
MEYREUIL EXTENSION	FONCIER	Création 2021	100	100	IG	-	-	NC
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER	Création 2021	50	50	MEE	-	-	NC
GREENVIEW	FONCIER	Création 2021	100	100	IG	-	-	NC
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER	Création 2021	50	50	MEE	-	-	NC
IMMOBILIERE DURABLE (Sous-palier)	FONCIER	Création 2021	60	60	MEE	-	-	NC
ID ARTEPARC 1 (Ex ARTEPARC MEYREUIL)	FONCIER	Changement de méthode (Intègre le sous palier IMMOBILIERE)	-	-	MEE	65	100	IG
ID ARTEPARC 2 (Ex ARTEPARC SOPHIA)	FONCIER	Changement de méthode (Intègre le sous palier IMMOBILIERE)	-	-	MEE	60	60	IG
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER	Changement de méthode (Intègre le sous palier IMMOBILIERE)	-	-	MEE	60	60	IG
USINE ELEVATOIRE	FONCIER	Changement de méthode (Intègre le sous palier IMMOBILIERE)	-	-	MEE	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 5	FONCIER	Société tulpée par ARTEA	-	-	NC	100	100	IG
ARTEPROM	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	PROMOTION		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
DREAM VIEW	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PROMOTION	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	PROMOTION	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	50	50	IG
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES		100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	SERVICES		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA RESTAURATION	SERVICES		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES	Création 2021	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA RAMATUELLE	SERVICES	Création 2021	90	90	IG	-	-	NC
ARTEA ESPACES VERTS (Entretien)	SERVICES	Création 2021	100	100	IG	-	-	NC
AGENCE VBI	SERVICES	Acquisition 2021	25	25	MEE	-	-	NC
HOLDING DREAM ENERGY (Ex ARTEA)	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	98	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
PRATELEC	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
DREAM ENERGY	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
CHEBM	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	100	IG
SAEM	ENERGIE	Acquisition titres complémentaires	100	100	IG	98	98	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE	Création 2021	100	100	IG	-	-	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

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

4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

5. Opérations réciproques

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

6. IFRS 3

La norme IFRS 3 Révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

7. 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 des 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 ARTEPARC MEYREUIL, ARTEPARC HAUT DE FRANCE et ARTEPARC 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 31 décembre 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.

8. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe à l'exception de trois immeubles sous lettre d'offre : le Lotus, la Canopée et le Green Corner.

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 :

Composants	Durée d'amortissements	Ventilation retenue
Structure	50 ans	70%
Façade	30 ans	10%
IGT	20 ans	15%
Agencements	10 ans	5%

9. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Les immobilisations sont inscrites à leur valeur historique hormis pour les immobilisations dédiées à l'activité Energie des sociétés CHEBM et PRAUTELEC et en 2021 SAEM qui présentent un écart d'évaluation, affecté dans le compte de leurs immobilisations pour respectivement 3 386 milliers d'euros pour les deux premiers, 1 540 milliers d'euros pour la SAEM. Ces immobilisations réévaluées sont amorties linéairement sur 20 ans.

10. Autres immobilisations corporelles

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

11. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

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

12. Stocks

Les stocks du groupe ARTEA sont constitués de projets d'immeubles en cours de construction. Ils sont valorisés au coût de revient de production. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur à la clôture de l'exercice est inférieure au coût de revient.

13. 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 issus 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 Foncières (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.

♣ Activités services immobiliers

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

14. Ecart d'acquisition

• **Évaluation et perte de valeur des écarts d'acquisition**

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT).

Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

• **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés B PROMOTION et VOLUME B**

La société ARTEA avait acquis en avril 2014 les titres de deux sociétés anciennement détenues par le président du groupe :

- B PROMOTION (depuis renommée ARTEPROM), spécialisée dans la promotion immobilière ;
- VOLUME B, qui est un cabinet d'architecture spécialisé dans l'aménagement des espaces de travail ;

Le prix d'acquisition de ces titres avait fait l'objet d'une affectation partielle à divers éléments d'actifs, sur la base des travaux d'un cabinet indépendant. Outre la marge future attendue sur les projets VEFA en cours de développement à la date de l'opération (5,6 M€ après impôt) et la juste-valeur des titres ARTEA détenus par B PROMOTION, un goodwill résiduel est apparu pour 18,5 M€, et fait l'objet d'un test annuel de dépréciation.

L'UGT Promotion sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et la valeur recouvrable de l'UGT qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, calculée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows), sur la base du Business Plan à trois ans.

Tout en utilisant la même méthode et le même modèle de test de dépréciation que ceux utilisés par le Groupe en 2019 et 2020, les incertitudes actuelles quant à l'impact de la COVID-19 sur l'économie en général, le rythme de la reprise économique et l'impact sur les activités du Groupe ont été prises en compte dans les flux de trésorerie et les principaux paramètres utilisés pour le test de dépréciation.

- **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SAEM en novembre 2020**

Le prix d'acquisition des titres de la société SA d'Electricité de Morez du Jura (Barrage de Tancua), qui exploite une centrale hydroélectrique dite Centrale de Tancua, avait fait l'objet d'une affectation partielle à divers éléments d'actifs, sur la base des travaux d'un cabinet indépendant.

Après l'affectation du prix d'acquisition à des frais d'acquisition à comptabiliser en charges pour 212 K€, un droit d'eau pour 220 K€ et à l'infrastructure immobilière pour 1 107 K€, un écart d'acquisition résiduel de 848 K€ est apparu. Cet écart d'acquisition a été affecté à l'UGT Energie.

L'UGT Energie sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT Energie (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et l'Actif Net Réévalué de cette UGT.

Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

15. Créances clients

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

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

17. Résultat par action et cash flow net courant

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	13 194	9 887
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	13 194	9 887
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(14)	(309)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	13 208	10 196
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	2,66	2,05
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	2,66	2,05
Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
+ Résultat net consolidé	13 194	9 887
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 558	2 855
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	(1 348)	(12 400)
- Charges nettes d'impôts différés	(1 475)	1 487
Total Cash Flow net courant consolidé	12 929	1 829
Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère	12 943	1 886
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	(14)	(58)

18. Dettes financières

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

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

19. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

20. Impôts

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

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

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

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

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

21. Les risques

- **Risque de marché**

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

- **Risque de crédit**

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

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

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2021.

La décomposition des échéances 2022 s'élève à 8 millions d'euros. Les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 6 millions d'euros et par les revenus en lien avec l'activité d'Energie pour 3 millions d'euros.

- **Risque de taux d'intérêt**

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

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

- **Risque de contrepartie**

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

- **Risques liés au changement climatique**

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

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon « dimensionnement » des « équipements » techniques. Les dernières années, et notamment 2020, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

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

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, Services immobiliers 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.

➤ Energie :

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

➤ Services immobiliers :

- Espace de coworking ; Restauration ; Hôtellerie ; Honoraires

➤ Holding :

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

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	847	5 950	-	19 329
Autres immobilisations incorporelles	-	0	2 533	2	51	2 587
Immeubles de placement à juste valeur	114 763	(2)	-	2	-	114 763
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	8 650	-	-	-	-	8 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	(214)	(814)	-	1 517	47	535
Autres immeubles	-	8 595	-	4 476	-	13 071
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	223	-	20 966	-	-	21 189
Autres immobilisations corporelles	33	525	940	948	86	2 532
Participations dans les entreprises associées	26 939	-	-	55	-	26 994
Autres actifs financiers	6 604	302	504	617	19 832	27 858
Impôts différés actifs	402	339	245	1	317	1 304
Total actifs non courants	157 399	21 476	26 035	13 569	20 332	238 812
Stocks	4 788	36 825	(91)	4	-	41 527
Clients	996	24 996	863	208	209	27 272
Autres actifs courants	1 943	18 594	1 276	1 408	720	23 942
Elimination des titres de participation	(30 160)	(26 546)	(3 839)	(8 544)	69 089	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 550	14 944	1 729	203	1 983	22 409
<i>Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total actifs courants	(18 883)	68 814	(62)	(6 721)	72 002	115 150
Total actif	138 516	90 290	25 973	6 848	92 334	353 962
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	30 053	13 422	(4 592)	(739)	14 760	52 904
Résultat de la période	12 015	(2 437)	(287)	(272)	4 190	13 208
Capitaux propres part du groupe	42 068	10 985	(4 880)	(1 011)	58 748	105 911
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(2)	7	(0)	(2)	(0)	3
Capitaux propres	42 067	10 993	(4 880)	(1 013)	58 748	105 914
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	49 812	16 324	17 292	2 715	40 301	126 445
Provisions part non courante	73	9	12	0	153	246
Impôts différés passifs	11 750	37	610	0	365	12 761
Total passifs non courants	61 635	16 370	17 913	2 715	40 819	139 453
Dettes financières part courante	21 882	408	1 195	308	4 992	28 785
Dettes d'impôt sur les sociétés	213	-	-	-	-	213
Fournisseurs	1 454	34 281	574	275	1 198	37 781
Autres passifs courants	1 557	35 715	759	519	3 266	41 816
Elimination des intra-groupe	9 708	(7 476)	10 413	4 043	(16 689)	(0)
<i>Passifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total passifs courants	34 814	62 927	12 940	5 146	(7 233)	108 595
Total passifs	96 450	79 297	30 853	7 861	33 586	248 047
Total passifs et capitaux propres	138 516	90 290	25 973	6 848	92 334	353 962

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 31/12/2020
Ecart d'acquisition	-	12 532	2 387	5 950	-	20 869
Autres immobilisations incorporelles	2	0	131	2	-	134
Immeubles de placement à juste valeur	105 630	2 007	-	-	-	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
Total actifs non courants	115 324	54 316	19 450	10 038	999	200 127
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>
Total actifs courants	89 253	28 375	(1 767)	(6 990)	57 607	166 478
Total actif	204 577	82 692	17 682	3 048	58 606	366 605
CAPITAUX PROPRES						
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
Capitaux propres part du groupe	44 121	9 697	(5 119)	(739)	44 657	92 616
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 093	5	676	(0)	(13 093)	681
Capitaux propres	57 213	9 702	(4 443)	(739)	31 564	93 297
PASSIFS						
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
Total passifs non courants	75 281	8 904	11 644	2 401	24 909	123 139
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	42 441
Elimination des intra-groupe	(348)	4 801	7 229	5 407	(17 090)	-
<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>
Total passifs courants	72 083	64 086	10 481	1 386	2 133	150 170
Total passifs	147 364	72 990	22 126	3 787	27 042	273 309
Total passifs et capitaux propres	204 577	82 692	17 682	3 048	58 606	366 605

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2021 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2021
Chiffre d'affaires	7 778	93 490	2 685	1 553	185	105 690
Dépenses liées aux activités de ventes	(1 792)	(67 999)	(22)	(44)	(369)	(70 227)
Autres achats et charges externes	(1 027)	(8 884)	(481)	(598)	(1 859)	(12 848)
Charges de personnel	(606)	(1 118)	(598)	(917)	(1 387)	(4 627)
Impôts, taxes et versements assimilés	(70)	(252)	(126)	(97)	(60)	(606)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(64)	(296)	(1 858)	(245)	(95)	(2 558)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	13 781	(12 436)	-	3	-	1 348
Autres produits et charges opérationnels courants	(4 443)	(11)	(155)	(998)	4 438	(1 168)
Elimination des intra-groupe	(296)	(5 766)	823	1 344	3 896	-
Résultat opérationnel	13 260	(3 273)	268	1	4 748	15 005
Coût de l'endettement financier brut	(1 796)	(108)	(303)	(45)	(2 026)	(4 278)
Coût de l'endettement financier net	(1 796)	(108)	(303)	(45)	(2 026)	(4 278)
Autres produits et charges financiers	42	66	0	26	133	267
Elimination des intra-groupe	(25)	68	(94)	(48)	99	0
Résultat courant avant impôts	11 481	(3 247)	(128)	(67)	2 955	10 994
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	4 108	-	0	37	-	4 145
Impôts sur les résultats	(3 577)	800	(159)	(244)	1 235	(1 945)
Résultat des sociétés consolidées	12 012	(2 446)	(287)	(274)	4 190	13 194
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	12 015	(2 437)	(287)	(272)	4 190	13 208
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(3)	(9)	0	(2)	0	(14)

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

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

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 : ARTEPARC MEYREUIL, ARTEPARC HAUT DE FRANCE, ARTEPARC SOPHIA ont été apportées vers une nouvelle entité, créée par le groupe ARTEA et la CAISSE DES DEPÔTS. La société USINE ELEVATOIRE a été cédée à ce nouveau périmètre au cours du 1^{er} 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>	
ACTIFS	31/12/2021
Immeubles de placement à juste valeur	136 870
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	30 530
Immeubles de placement en construction évalués au coût	2
Autres immobilisations corporelles	11
Impôts différés actifs	483
Total actifs non courants	169 073
Clients	491
Autres actifs courants	4 315
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 500
Total actifs courants	11 306
Total actifs	180 378
CAPITAUX PROPRES	
Capital	36 886
Réserves	66
Résultat de la période	7 030
Capitaux propres	43 981
PASSIFS	
Dettes financières part non courante	87 574
Comptes courant avec les associés - part non courant	32 796
Impôts différés passifs	7 169
Total passifs non courants	127 539
Dettes financières part courante	5 638
Fournisseurs	2 952
Autres passifs courants	268
Total passifs courants	8 858
Total passifs	136 397
Total passifs et capitaux propres	180 378

- Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Composés d'actifs situés dans les ARTEPARC MEYREUIL (A / B / C / D / E et F) pour 32 millions d'euros, de Lille - LESQUIN (PS5 / PS1, N et LM) pour 40.6 millions d'euros et SOPHIA - Biot (A/B et C) pour 26.5 millions d'euros, MEYLAN A1 et A2 pour 37.3 millions d'euros.

- Immeubles de placement en cours évalués à la juste valeur

Essentiellement composés des projets MEYLAN D et E pour 13 millions d'euros, LESQUIN PS23 pour 6.7 M€, LESQUIN HI pour 6.4 millions d'euros et USINE ELEVATOIRE pour 4.3 millions d'euros.

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
TOTAL Dream Energy - Activité Energie	2 587	2 377
Revenus locatifs bruts	8 403	12 059
Charges refacturées	(2 365)	(2 652)
Activité Foncière	6 038	9 407
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	2 562	1 597
Total revenus récurrents immobiliers	8 599	11 004
Vis-à-vis de tiers	25 099	18 295
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	60 019	-
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	2 451	-
Vente d'immeuble	87 573	18 295
Travaux supplémentaires	6 931	1 878
Total revenus promoteur	94 504	20 173
Total	105 690	33 554

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Honoraires, prestations extérieures (1)	(11 368)	(9 364)
Maintenance, entretien & assurances	(825)	(815)
Autres achats et charges externes	(655)	(874)
Total	(12 848)	(11 053)

(1) Les honoraires versés sont en croissance suite à l'augmentation de l'activité et correspondent pour l'essentiel à :

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

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

Le groupe intègre principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 2 547 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 2 835 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Note 9. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de cession des immobilisations	(407)	22
Autres produits	282	269
Autres charges	(1 042)	(496)
Autres produits et charges opérationnels courants	(1 168)	(205)

Les autres charges sont composées essentiellement de charges locatives pour 969 K€, elles sont payées par le pôle service immobilier au titre de la prise à bail auprès de l'IMMOBILIERE DURABLE des bâtiments exploités en coworking.

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>	31/12/2021	31/12/2020
Charge d'intérêts	(4 278)	(4 364)
Coût de l'endettement brut	(4 278)	(4 364)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(4 278)	(4 364)

Note 11. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits financiers (a)	336	60
Revenus des créances	284	18
Autres produits financiers	51	43
Autres charges financières (b)	(69)	(57)
Autres charges financières	(69)	(57)
Autres produits et charges financiers (a+b)	267	4

Note 12. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'impôt exigible	(3 420)	(1 890)
Charges d'impôt différé	1 475	(1 487)
Total	(1 945)	(3 376)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Retraitement location financement	(397)	(967)
Déficits fiscaux	460	625
Mise à juste valeur	(11 734)	(17 225)
Opérations internes	442	1 609
Autres	(228)	(252)
<i>Dont impôts différés passifs liés aux activités destinés à être cédées</i>	-	4 757
Total des impôts différés nets	(11 457)	(11 453)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2021 varie comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts différés actifs à l'ouverture	1 931	561
Impôts différés passifs à l'ouverture	13 385	15 285
Impôts différés nets à l'ouverture	11 453	14 724
Produit de l'exercice	1 475	(1 487)
Variations de périmètre	(1 481)	-
Impôts différés nets à la clôture	11 457	16 209
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>1 304</i>	<i>1 931</i>
<i>Dont impôts différés passifs</i>	<i>12 761</i>	<i>13 385</i>
<i>Dont impôts différés passifs liés aux activités destinés à être cédées</i>	<i>-</i>	<i>4 757</i>

Le Groupe dispose au 31 décembre 2021 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 2 738 milliers d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net des sociétés intégrées	13 194	9 887
Impôts comptabilisés (A)	(1 945)	(3 376)
Résultat consolidé avant impôt	15 139	13 264
Taux d'impôt constaté	12,85%	25,46%
taux de droit commun	26,50%	28,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(4 012)	(3 714)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(2 067)	(337)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25%	707	4
Déficits fiscaux	392	110
Autres différences permanentes	(3 166)	(450)
Total	(2 067)	(337)

Note 13. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
Ecart d'acquisition SAEM	848	2 387
Ecart d'acquisition affecté à l'activité ENERGIE	6 798	8 337
Perte de valeur	-	-
Ecart d'acquisition (net)	19 329	20 869

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion au 31 décembre 2021 sur la base :

- d'un calcul de flux de trésorerie actualisés sur une durée de trois ans et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé à +1,5 % au 31 décembre 2021 est appliqué ;
- d'un taux d'actualisation avant impôts de 4,66 % appliqués aux flux de la période 2022 à 2024 et un taux de 6,66% appliqué au flux en valeur terminale.
- Une hausse de +100 points de base du taux d'actualisation tel que déterminé au 31 décembre 2021, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.
- Une baisse de -100 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2021, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion n'a été constatée.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition de la société SAEM

L'UGT Energie sur laquelle l'écart d'acquisition a été affecté fait l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de l'UGT Energie (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4 « Information sectorielle ») et l'Actif Net Réévalué de cette UGT.

Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

Note 14. Immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2020	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassements	Autres mouvements	Valeurs brutes au 31/12/2021
Immeubles de placement terrain et construction	107 636	56	789	9 129	(2 848)	114 763
Immeubles de placement à juste valeur	107 636	56	789	9 129	(2 848)	114 763
Immeubles de placement terrain et construction	28 590	2 465	(8 046)	(9 394)	(4 965)	8 650
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	28 590	2 465	(8 046)	(9 394)	(4 965)	8 650
Immeubles de placement construction	7 620	2 521	-	(139)	(9 466)	535
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 620	2 521	-	(139)	(9 466)	535
Total	143 847	5 042	(7 257)	(404)	(17 279)	123 948

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

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

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

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à (7 257 K€).

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

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2021 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en €/m ²	Taux de capitalisation
Max	181	6,51%
Min	113	4,65%
Moyenne pondérée	157	5,66%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 5,66% sur 2021 contre 5.80 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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

Analyse fluctuation	- 100 bps	- 50 bps	Valorisation expert	+ 50 bps	+100 bps
Taux	4,66%	5,16%	5,66%	6,16%	6,66%
Valeur du patrimoine immobilier à juste valeur (M€)	151,1	136,5	124,4	114,3	105,7

Note 15. Autres immeubles

Les Autres immeubles sont listés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Travaux complémentaires	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles de co-working et hotels exploités	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles J.BAKER		7 005		7 005	7 109
Hôtel Ramatuelle			2 935	2 935	2 967
Vésinet Les écuries		1 587		1 587	-
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working	19			19	-
Lille Pole Service 2/3	266			266	-
Biot Bâtiment A	1255			1 255	-
Arteparc Meylan E	3			3	1 916
Total Autres immeubles	1 543	8 592	2 935	13 071	11 991

En raison de leur environnement d'exploitation, plusieurs immeubles ne peuvent subir de réévaluation en application de la norme IAS40, leur amortissements (479 K€) sont maintenus et considérés au coût. Sont concernés les immeubles J. BAKER, HOTEL RAMATUELLE et VESINET LES ECURIES.

Note 16. 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	31/12/2021
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	25 388	5 365	(103)	1 517	32 167
Terrains	-	-	-	404	404
Installations techniques, matériel & outillage	3	1	-	-	4
Droit d'utilisation	980	-	-	83	1 063
Autres immobilisations corporelles	2 577	504	(151)	76	3 006
Total Autres immobilisations (brut)	3 560	505	(151)	563	4 477

Amortissements	31/12/2020	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(9 306)	(1 800)	92	34	(10 980)
Installations techniques, matériel & outillage	(60)	(63)	-	-	(123)
Droit d'utilisation	(92)	(97)	-	(35)	(224)
Autres immobilisations corporelles	(1 488)	(314)	114	88	(1 600)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(1 640)	(474)	114	53	(1 947)

Valeurs nettes	31/12/2020	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	16 082	3 565	(11)	1 553	21 189
Terrains	-	-	-	404	404
Installations techniques, matériel & outillage	(57)	(62)	-	-	(119)
Droit d'utilisation	888	(97)	-	48	840
Autres immobilisations corporelles	1 089	190	(37)	164	1 406
Total Autres immobilisations (net)	1 922	33	(35)	618	2 532

Les droits d'utilisation sont activés pour 1 063 milliers d'euros pour donner suite à une correction en 2021 contre 980 K€ en 2020. Ces droits sont retraités en respect de la norme IFRS 16 et ils correspondent principalement à des barrages hydrauliques.

Note 17. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
<u>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</u>		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	1 218	3 381
<i>Instruments de trésorerie non disponibles reclassés en actifs destinés à être cédés</i>	-	(904)
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	1 226	2 485
<u>Actifs financiers au coût amorti</u>		
Participations dans les entreprises associées	26 994	647
Créances rattachées à des participations	24 907	993
Dépôts & cautionnements	1 725	(434)
<i>Dépôts & cautionnements reclassés en actif destinés à être cédés</i>	-	(987)
Total Actifs financiers au coût amorti	53 625	219
Total	54 851	2 704

Les participations dans les entreprises sont constituées essentiellement de l'IMMOBILIERE DURABLE pour 26 389 K€, la SAS PROMAUTO pour 549 K€ et l'AGENCE VBI pour 55 K€.

Note 18. Stocks

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
En-cours de production	41 527	17 847
Dont en-cours projet Fuveau	13 924	988
Dont en-cours projet Vésinet	5 828	5 520
Dont en-cours projet Lille Lesquin	3 782	1 998
Dont en-cours projet Nîmes	1 338	2 227
Dont en-cours projet Les Ballons	504	2 993
Dont en-cours projet Bachasson	2 323	2 339
Dont en-cours projet Horizon Cannes	1 321	1 289
Dont en-cours projet Artea Paca	11 975	-
Autres	533	494
Total en-cours	41 527	17 847

Note 19. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs brutes	27 280	23 351
Dépréciations	(8)	(37)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-	(188)
Créances clients (net)	27 272	23 126

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	27 280	-	27 280
Dépréciations clients	(8)	-	(8)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-	-	-
Total	27 272	-	27 273

Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Variation BFR	Autres reclassements et variations	31/12/2021
Stocks et En-cours	17 847	6 987	16 693	41 527
Clients	23 126	4 594	(448)	27 272
Autres actifs courants	17 797	6 169	(24)	23 942
Total Actifs	58 770	17 750	16 221	92 740
Fournisseurs	30 210	6 698	873	37 781
Comptes courants hors groupe	272	5 746	(4 916)	1 101
Autres passifs courants	42 441	14 732	(15 358)	41 816
Total Passifs	72 923	27 165	(19 390)	80 698
Besoin en Fonds de Roulement	14 153	9 416	(35 611)	(12 041)

Note 21. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Créances sociales et fiscales (1)	21 930	17 867
Autres créances liées à l'exploitation (2)	1 761	1 212
Charges constatées d'avance	250	50
<i>Reclassement en actifs destinés à être cédés</i>	-	(1 332)
Total autres actifs courants	23 942	17 797

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

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

Note 22. Capital social

Le capital social a évolué comme suit sur la période :

Date	Libellé	Nombre d'actions	Nominal (€)	Capital (K€)
31/12/2013	Capital ARTEA	1 343 490	6,60	8 867
15/04/2014	Apports VOLUME B et ARTEPROM (ex-B PROMOTION)	717 675	6,60	4 737
15/04/2014	Capital ARTEA avant fusion dans MEDEA	2 061 165	6,60	13 604
13/06/2014	Annulation du capital d'ARTEA	(2 061 165)	6,60	(13 604)
	Capital de MEDEA (renommée ARTEA)	591 000	0,07	41
	Rémunération des actionnaires ARTEA	98 914 944	0,07	6 924
	Annulation actions propres	(572 051)	0,07	(40)
	Capital social après fusion ARTEA / MEDEA	98 933 893	0,07	6 925
20/11/2014	Regroupement d'actions	(93 987 199)	0,07	(6 579)
27/11/2015	Augmentation de capital par incorporation de réserves	-	0	22 755
11/01/2016	Conversion des obligations OCEANE	6 853	6	41
03/01/2017	Conversion des obligations OCEANE	600	6	4
02/01/2018	Conversion des obligations OCEANE	146	6	1
25/07/2019	Conversion des obligations OCEANE	14 659	6	88
	Capital social au 31 décembre 2021	4 968 952	6,00	29 814

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2021 est de 4 968 952 actions et est resté inchangé sur l'exercice 2021.

Note 23. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2021	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	41 086	15 795	(437)	-	56 444	16 976	39 468
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 696	24 398	(7 175)	-	87 919	6 070	81 849
Dettes location financement	4 442	-	(334)	308	4 416	516	3 900
Avance crédit preneur	(1 516)	-	-	-	(1 516)	(271)	(1 244)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	73 622	24 398	(7 509)	308	90 819	6 312	84 505
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	777	669	(54)	-	1 392	1 392	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 921	868	(317)	-	2 472	-	2 472
Comptes courants hors groupe	272	-	-	830	1 101	1 101	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	8 324	-	(5 322)	-	3 004	3 004	-
Total autres dettes financières	11 294	1 537	(5 693)	830	7 969	5 497	2 472
Total dettes financières	126 002	41 730	(13 639)	1 138	155 232	28 784	126 445

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

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

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

L'emprunt obligataire émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Les cas de défaut sont les suivants :

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

Ces covenants étaient respectés au 31 décembre 2021.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA ayant une échéance en 2023 fait l'objet des covenants suivants :

1. un Ratio de Loan to Value inférieur ou égal à soixante-cinq pour cent (65 %) ;
2. un montant de Valeur du Patrimoine détenu par le Groupe supérieur ou égal à 120 millions d'euros ;
3. un montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Ces covenants étaient également respectés au 31 décembre 2021.

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

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

Ces covenants étaient également respectés au 31 décembre 2021.

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	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			(24)	Euros			
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	21/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Frais d'émission d'emprunt ARTEA			(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			
Emprunts obligataires convertibles		57 600	56 444				

(en milliers d'euros)	Moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+5 ans	Total
Emprunt ARTEA	-	39 468	-	39 468
OCA Fesv	16 976	-	-	16 976
Total des emprunts obligataires	16 976	39 468	-	56 444

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2021 se détaillent ainsi (en millier d'euros) :

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 31 décembre 2021	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt ARTEA PACA	20/12/2021	12 000	10 650	10 650	-	10 650	31/12/2036
Emprunt ARTEA DURANE	31/03/2020	15 564	4 989	15 119	784	14 335	30/06/2033
Emprunt HYDRO CRYSTAL	22/09/2021	2 860	2 860	2 860	-	2 860	19/09/2039
Emprunt SAEM	10/11/2020	1 350	1 350	1 350	75	1 275	15/02/2039
Emprunt SCI CAMPUS ARTEPARC	22/12/2021	5 500	1 275	1 275	49	1 226	30/09/2034
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	1 240	1 217	1 217	32	1 185	25/06/2041
Emprunt HYDRO V	17/09/2021	2 518	1 111	1 111	28	1 084	30/06/2040
Emprunt ARTEA	09/11/2021	900	900	900	125	775	26/11/2028
Autres			46	46			
Total des souscriptions		41 932	24 398	34 529	1 092	33 391	

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

(En milliers d'euros)

Année de remboursement	à moins d'1 an	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et au-delà	Total
Principal	6 312	7 223	7 693	6 948	6 213	6 043	5 998	6 026	38 363	90 819
Intérêts	1 585	1 504	1 289	1 181	989	946	944	727	2 033	11 197
Total Groupe (Principal + Intérêts)	7 897	8 727	8 982	8 128	7 202	6 989	6 943	6 753	40 396	102 016

Note 24. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2021	Courant	Non courant
Dont provision indemnité retraite	143	51	(5)	-	189	-	189
Autres provisions	6	-	-	51	57	-	57
Total provisions	149	51	(5)	51	247	-	247

Note 25. Autres passifs courants

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	18 466	12 751
PUT sur minoritaires (1)	-	14 238
Produits constatés d'avance	21 867	15 239
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	548	180
Autres dettes diverses	935	212
<i>Reclassement en Passif destinés à être cédés</i>	-	<i>(178)</i>
Total autres passifs courants	41 816	42 441

- (1) Au 31 décembre 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.

Note 26. Engagements hors bilan

Garanties sur immeubles

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de 870 K€ de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 2.500.000 euros	Echéance 06/07/2032	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
FEHF - Lesquin E	Crédit de 3.000.000 €	Inscription jusqu'au 01/10/2031	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
L'escalet	Crédit de 2.420.000 €	Inscription jusqu'au 15/01/2035	Hypothèque de 1er rang pour 2.420.000 €	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 290.000 €
Le Vésinet	Crédit de 2.850.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2035	PPD de 1er rang pour pour 1.850.000 € et Hypothèque de 1er rang pour 1.000.000 € et Hypothèque en second rang pour 2.850.000 €	Caution Solidaire Philippe BAUDRY dans la limite de 684.000 €
Le Rifkin	Crédit de 4.530.000 €	Inscription jusqu'au 22/09/2032	Hypothèque de 1er rang pour 4.530.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bachasson A	Crédit de 10.000.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD 909.868,80 € Hypothèque pour 9.090.131,20 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Quartz	Crédit de 3.450.000 €	Echéance 31/03/2032	Hypothèque de 1er rang pour 3.042.573,11 € 2nd rang 407.426,89 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus A, B et C	Crédit de 11.000.000 €	Echéance 31/03/2032	Hypothèque de 1er rang pour 11.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin B et E	Crédit de 6.700.000 €	Echéance 31/03/2032	PPD Bât B 2.700.000 € Hypothèque 1er rang Bât E pour 2.689.431,33 € Hypothèque 2nd rang Bât E pour 1.310.568,67 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Athéna	Crédit de 2.000.000 €	Echéance 10/03/2030	PPD pour 2.000.000 €	Caution solidaire de la société ARTEA S.A
La Canopée	Crédit de 5.200.000 €	Echéance 31/12/2032	Hypothèque pour 5.200.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce Caution solidaire de la société ARTEA S.A
Green Comer	Crédit de 3.000.000 €	Echéance 31/12/2032	PPD 1.450.000 € Hypothèque pour 1.550.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce Caution solidaire de la société ARTEA S.A
Le Lotus	Crédit de 3.914.000 €	Echéance 31/12/2032	Hypothèque 1er rang pour 3.914.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Nantissement compte espèce Caution solidaire de la société ARTEA S.A
CAMPUS D	5.500.000,00 €	échéance 30/09/2035	HC 5.500.000,00	Cession Dailly
TRIADES	12.000.000,00	échéance 21/12/2037	PPD 10.500.000,00 HC 1.500.000,00	Cession Dailly

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Prélude	Emprunt Obligataire FESV de 4.371.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 4.371.000,00 €	
Le Panoramique	Emprunt Obligataire FESV de 7.030.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 7.030.000,00 € Volume 1	
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilege de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Shed	Emprunt Obligataire FESV de 2.129.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 2.129.000,00 €	
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Emprunt Obligataire FESV de 3.470.000,00 €	échéance 23/03/2022	Hypothèque de 2nd rang pour 3.470.000,00 €	
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilege de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit de 72.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 7.200 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit de 139.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 14.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS HOLDING DREAM ENERGY (ex ARTEA ENVIRONNEMENT) AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Samoens	Crédit de 1.857.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 2.053.727 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 2.518.218 €	échéance 16/09/41	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat- Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoieux	Crédit de 1.050.000 euros	échéance 30/11/2031	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Les Planches	Crédit de 1.600.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Marvit	Crédit de 1.338.000 euros	échéance 24/02/2032	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Moulin du Pont	Crédit de 916.000 euros	échéance 31/10/2035	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Tancau	Crédit de 1.350.000 euros	échéance 15/09/2041	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Carignan	Crédit de 3.945.000 €	échéance 25/06/2042	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Baccarat	4.200.000,00	échéance 16/05/2044	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Bâtiment	Montant du loyers	Echéance du bail	Type de sûreté	Caution
Lesquin - Bâtiment 4	Bail de 373.489 euros	échéance 13/03/2023		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 433.267 euros	échéance 23/12/2032		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	échéance 30/09/2033		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	Bail de 662 579 euros	échéance 31/08/2035		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Meylan E	Bail de 667 050 euros	échéance 31/08/2034		Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE DE PROMOTION AU 31/12/2021				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Bâtiment	Montant de caution	Echéance	Objet de la caution	Caution
Arteparc Lesquin 23	un an de loyer soit 389 228 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arteparc Lesquin LM	un an de loyer soit 831 308 euros	2022	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin HI	un an de loyer soit 790 945 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
ARTEPARC SOPHIA - BIOT A	un an de loyer soit 499 445 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
ARTEPARC SOPHIA - BIOT B	un an de loyer soit 448 190 euros	2022	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. A1 Arteparc Meylan	un an de loyer soit 1 571 977 euros	2022	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. A2 Arteparc Meylan	un an de loyer soit 421 623 euros	2022	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. D Arteparc Meylan	un an de loyer soit 394 629 euros	2023	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. E Arteparc Meylan	un an de loyer soit 785 058 euros	2024	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	un an de loyer soit 790 945 euros	2026	Garantie de rendement consentie dans le cadre de la cession du bâtiment à l'Immobilier Durable	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. D Arteparc Meylan	1 631 842 euros	2022	Garantie financière d'achèvement extrinsèque	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. E Arteparc Meylan	3 443 691 euros	2022	Garantie financière d'achèvement extrinsèque	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. D Arteparc Meylan		2022	Garantie financière d'achèvement intrinsèque	
Bât. E Arteparc Meylan		2022	Garantie financière d'achèvement intrinsèque	

Note 27. Loyers futurs minimaux**Loyers futurs minimaux**

Au 31 décembre 2021, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021
2022	6 144
2023	5 373
2024	4 563
2025	3 067
2026	2 115
2027	1 374
2028	1 151

Note 28. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES		YUMA AUDIT		ORGEKO	
Montant (HT) en K€						
Audit	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
○ Émetteur[1]	75	77	50	40		
○ Filiales intégrées globalement	43	30	3		2	16
Services autres que la certification des comptes						
○ Émetteur						
○ Filiales intégrées globalement						
Sous-total	118	108	53	40	2	16
TOTAL	118	108	53	40	2	16

Note 29. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2021 est composé de 71 salariés, dont 3 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans, contre 55 salariés au 31 décembre 2020.

Note 30. Informations relatives aux parties liées

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

Leur rémunération s'est élevée à 575 milliers d'euros au titre de 2021 et à 511 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

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

Note 31. Événements postérieurs au 31 décembre 2021

Cession en VEFA de l'actif Fuveau A portant l'investissement total de l'Immobilière Durable à près de 100 M€ en un an

Compte tenu de l'impact du secteur immobilier sur la préservation de l'environnement, qui s'est encore davantage accéléré avec la crise sanitaire, « L'Immobilière Durable » a été créée en avril 2021 avec un capital de 36 M€ à hauteur de 60 % pour ARTEA et 40 % pour la Banque des Territoires. S'inscrivant dans le prolongement d'un partenariat né il y a plus de 10 ans, la foncière s'est vue dotée dès sa création d'un patrimoine immobilier commun d'une valeur de 100 M€, représentant une quinzaine de bâtiments répartis sur trois parcs tertiaires pour une surface totale de 35 000 m².

Depuis début 2021, « L'Immobilière Durable », a investi dans sept nouveaux projets immobiliers, représentant plus de 30 000 m² d'espaces de bureaux, coworking et coliving dans les nouveaux ARTEPARC MEYLAN (Isère 38) et FUVEAU (Bouches-du-Rhône 13) mais aussi dans ARTEPARC LESQUIN (Nord 59) où l'IMMOBILIERE DURABLE avait déjà réalisé des investissements et dans Lille avec la rénovation de l'USINE ELEVATOIRE (Nord 59).

Ces investissements représentent une valeur cumulée de près de 100 M€ dont le dernier actif, situé sur l'Arteparc de Fuveau, a été contractualisé en janvier 2022 pour 10 M€.

Refinancement de l'Obligation d'un montant de 17 M€ ayant une échéance en avril 2022

L'emprunt obligataire de 17 M€ a été refinancé à son échéance par la mise en place de trois nouveaux crédits par la société et ses filles ARTEA AIX 4 et ARTEA AIX 3 pour un montant total de 23,15 M€. 5 actifs existants (Prisme, Shed, Victoire, Panoramique et Prélude) ainsi que le Palatin qui est en cours de construction ont été donnés en garantie hypothécaire.

Perturbations géopolitiques liées à la guerre en Ukraine

Le conflit armé actuel entre l'Ukraine et la Russie et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de près par la Direction. Ces impacts apparaissent aujourd'hui limités pour ARTEA en raison de son activité et de son positionnement défensif et résilient. »