

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

Artea

Société Anonyme

Au capital de 29 813 712 €

55, avenue Marceau

75116 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29, rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

Yuma Audit

Commissaire aux comptes

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Artea

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 1^{er} janvier 2022 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3. « Principes et méthodes appliqués » au paragraphe 4. « Changements de présentation des états financiers » de l'annexe des comptes consolidés qui expose les changements de présentation effectués sur les « comptes mandats » dans l'état de la situation financière ainsi que sur les « achats d'études et prestation de services » dans le compte de résultat global et l'impact de ces changements de présentation sur les comptes consolidés.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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.

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 119 millions d'euros, représentant 28% du total bilan au 31 décembre 2022, 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 9 « 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 face au risque identifié

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement et des immeubles de placement en construction mis en œuvre par votre groupe.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance et la compétence des experts immobiliers retenus par la société ;
- analyser par sondages la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en appréciant par sondage, la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- effectuer une revue d'une sélection d'évaluations immobilières 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 ;
- comparer les valeurs des immeubles au 31 décembre 2022 avec celles estimées à la clôture précédente et apprécier la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local sur un échantillon de biens ;
- examiner le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes de l'annexe aux 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 15 « Chiffre d'affaires » de la note 3 « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé, pour chaque projet, en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des

terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Pour répondre au risque lié à la comptabilisation des contrats à l'avancement, nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ;
- tester 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 ;
- rapprocher, pour une sélection de contrats, 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 projets, et enfin, testé par sondage la réalité des coûts engagés sur les projets par remontée aux factures justificatives pour les dépenses sélectionnées.

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.

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 résultant d'autres obligations légales 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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 votre assemblée générale du 13 juin 2014 pour Yuma Audit et par celle du 22 juin 2022 pour Grant Thornton.

Au 31 décembre 2022, Grant Thornton est dans la première année de sa mission et Yuma Audit dans la neuvième 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 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 5 mai 2023

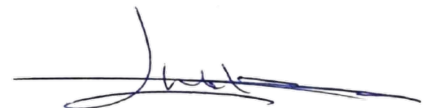
Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Laurent Bouby
Associé

Yuma Audit



Laurent Halfon
Associé

COMPTES CONSOLIDES

GROUPE ARTEA

31 décembre 2022

Sommaire

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL	3
ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE.....	4
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	7
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	8
Note 1. Informations générales.....	8
Note 2. Faits marquants et variations de périmètre de la période	8
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	10
Note 4. Information sectorielle	24
Note 5. Palier mis en équivalence	28
Note 6. Chiffre d'affaires	29
Note 7. Autres achats et charges externes.....	29
Note 8. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	30
Note 9. Autres produits et charges opérationnels	30
Note 10. Coût de l'endettement financier net	30
Note 11. Autres produits et charges financiers	30
Note 12. Impôts sur les résultats.....	31
Note 13. Ecart d'acquisition	32
Note 14. Immeubles de placement	33
Note 15. Autres immeubles.....	34
Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	35
Note 17. Autres actifs financiers.....	35
Note 18. Stocks.....	36
Note 19. Clients	36
Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement	37
Note 21. Autres actifs courants	37
Note 22. Capital social	38
Note 23. Dettes financières	38
Note 24. Provisions.....	40
Note 25. Autres passifs courants.....	40
Note 26. Engagements hors bilan.....	41
Note 27. Loyers futurs minimums	44
Note 28. Honoraires des commissaires aux comptes.....	44
Note 29. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	44
Note 30. Informations relatives aux parties liées.....	44
Note 31. Événements postérieurs au 31 décembre 2022	45

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL*(En milliers d'euros)*

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	6	78 331	105 690
Dépenses liées aux activités de ventes (1)		(48 068)	(74 832)
Autres achats et charges externes (1)	7	(14 564)	(9 212)
Charges de personnel		(7 203)	(4 627)
Impôts, taxes et versements assimilés		(923)	(606)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8	(4 343)	(2 558)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	14	(2 759)	1 348
Autres produits et charges opérationnels courants	9	324	(200)
Résultat opérationnel courant		795	15 005
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		8 228	4 145
Résultat opérationnel après quote-part du résultat des entreprises associées		9 022	19 149
Coût de l'endettement financier net	10	(4 109)	(4 278)
Variation de juste valeur des CAP		1 841	-
Autres produits et charges financiers	11	522	267
Résultat avant impôts		7 277	15 139
Impôts sur les résultats	12	215	(1 945)
Résultat net de la période		7 492	13 194
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		7 309	13 208
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		184	(14)
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,47	2,66
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,47	2,66

(1) Le détail des changements de présentation des états financiers est présenté en note 4 des principes et méthodes appliquées

ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE*(En milliers d'euros)***31/12/2022 31/12/2021**

Résultat net de la période	7 492	13 194
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	7 492	13 194
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	184	(14)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère	7 309	13 208

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition	13	23 739	19 329
Autres immobilisations incorporelles		4 116	2 587
Immeubles de placement à juste valeur	14	111 939	114 763
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14	7 240	8 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14	4 216	535
Autres immeubles (1)	15	31 895	24 307
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	16	46 182	21 189
Autres immobilisations corporelles	16	6 401	2 532
Participations dans les entreprises associées	17	35 687	26 994
Autres actifs financiers	17	40 539	28 536
Impôts différés actifs	12	1 363	1 304
Total actifs non courants		313 317	250 727
Stocks	18	38 654	41 527
Clients	19	31 517	27 272
Autres actifs courants (1)	21	34 760	23 942
Trésorerie et équivalent de trésorerie (1)		14 616	21 731
Total actifs courants		119 547	114 471
Total actifs		432 865	365 198
CAPITAUX PROPRES			
Capital	22	29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		64 729	52 904
Résultat de la période		7 308	13 208
Capitaux propres part du groupe		111 836	105 911
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		596	3
Capitaux propres		112 432	105 914
PASSIFS			
Dettes financières part non courante (1)	23	160 985	137 681
Provisions part non courante	24	501	246
Impôts différés passifs	12	12 385	12 761
Total passifs non courants		173 872	150 689
Dettes financières part courante	23	35 217	28 785
Dettes d'impôt sur les sociétés		219	213
Fournisseurs	20	53 852	37 781
Autres passifs courants	25	57 273	41 816
Total passifs courants		146 561	108 595
Total passifs		320 433	259 283
Total passifs et capitaux propres		432 865	365 198

(1) Le détail des changements de présentation des états financiers est présenté en note 4 des principes et méthodes appliquées

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total consolidé		7 492	13 194
Eliminations des résultats des sociétés en MEE		(8 228)	(4 145)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		4 341	3 026
Impôts sur le résultat	12	641	3 420
Charges nettes d'impôts différés	12	(856)	(1 475)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	10	4 110	4 274
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		277	(3 134)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	14	6 511	7 257
Profits et pertes sur mise à juste valeur des CAP		(1 841)	-
Marge brute d'autofinancement		12 447	22 417
Variation du besoin en fonds de roulement	19	3 621	9 416
Impôts payés		(635)	(4 457)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		15 433	27 376
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(1 730)	(2 523)
Décassements concernant les immeubles de placement	14	(31 168)	(5 042)
Décassements concernant les autres immeubles	15	(4 390)	(1 079)
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(11 761)	(5 870)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		17 787	25
Variations des autres créances rattachées à des participations		(8 953)	(25 810)
Variations Prêts, cautionnements et autres créances		(830)	(23)
Intérêts encaissés		-	4
Incidence des variations de périmètres		(1 988)	(2 730)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(43 033)	(43 047)
Variation nette d'actions propres		-	(83)
Dividendes versés par la société mère		(1 491)	(1 491)
Emissions d'emprunts obligataire		13 149	-
Emissions d'emprunts	23	58 769	41 061
Remboursements d'emprunts	23	(45 981)	(8 263)
Intérêts versés		(4 072)	(3 663)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		20 374	27 561
<i>Reclassement de la trésorerie bloquée à long terme</i>		-	2 174
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(7 225)	14 066
Concours bancaires		(3 001)	(8 324)
Trésorerie actif		21 731	12 988
Trésorerie nette d'ouverture (a)		18 730	4 664
Concours bancaires		(3 111)	(3 001)
Trésorerie actif		14 616	21 731
Trésorerie nette de clôture (b)		11 505	18 730
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(7 225)	14 066

Les incidences de variations de périmètres sont constituées de (2 694) K€ d'investissements en titres consolidés et 706 K€ de trésorerie acquise sur l'exercice 2022.

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 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			516		516	(663)	(147)
Variations de juste valeur du PUT			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
Affectation du résultat			13 208	(13 208)	-		-
Distribution de dividendes			(1 491)		(1 491)		(1 491)
Résultat de l'exercice				7 309	7 309	184	7 493
Variations de périmètre			(0)		(0)	407	407
Plan d'actions gratuites			107		107	-	107
Variations des titres en autocontrôles			(0)		(0)	-	(0)
Situation nette au 31 décembre 2022	29 814	9 985	64 729	7 309	111 836	596	112 432

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

ARTEA SA est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 55 avenue Marceau à Paris 16^{ème}. ARTEA SA et ses filiales composent le groupe ARTEA, ci-après « le Groupe ».

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans les secteurs suivants :

1. Une activité de promotion immobilière
2. Une activité de foncière immobilière
3. Une activité dans le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et des barrages hydrauliques
4. Une activité de services immobiliers axée principalement autour d'activités de coworking et d'hôtellerie

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2021.

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

Faits marquants :

1. Refinancement de l'émission obligataire de 17 M€

ARTEA a procédé au remboursement de l'emprunt obligataire de 17 M€ qui portait échéance à mars 2022, concomitamment à la mise en place de trois crédits pour un total de 23,2 M€ avec Arkea. Ces crédits sont garantis par les actifs initialement donnés en garantie de l'obligation et l'immeuble le Palatin en cours de construction.

2. Réalisation d'une émission obligataire d'un montant de 13 millions d'euros

ARTEA a réalisé avec succès une augmentation de 13.149.000 € de son émission obligataire (code ISIN FR0014002D70) émise le 16 mars 2021, portant intérêt au taux de 5% et venant à échéance le 16 mars 2026. La souche initiale étant de 15.600.000 €, cet abondement permet d'atteindre un montant de 28.479.000 €. Ces obligations ont été placées en Europe exclusivement auprès d'investisseurs qualifiés et sont cotées sur Euronext Access à compter du 9 décembre 2022, date de leur émission.

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

3. Environnement économique

Plusieurs facteurs impactent l'environnement macroéconomique sur lequel évolue le groupe ARTEA :

L'augmentation des coûts des matériaux de construction en particulier au cours du premier semestre a entraîné un ralentissement des chantiers de promotion au cours du 1er semestre 2022. Des adaptations dans les programmes immobiliers ainsi que des nouvelles renégociations ont permis de réduire l'impact sur les opérations en cours et à venir.

L'effet de la hausse de l'énergie est limité pour les actifs immobilier d'ARTEA en raison de leur très faible consommation. Cette charge refacturable aux locataires va donc augmenter moins vite que pour les autres immeubles du marché ce qui représente un avantage en termes de positionnement des actifs ARTEA. Par ailleurs cette même hausse du coût de l'énergie représente une opportunité pour les activités de production de DREAM ENERGY de mieux valoriser leur production.

L'augmentation des taux : du fait des emprunts et obligations à taux fixe et des cap souscrit afin de couvrir une partie des emprunts à taux variable, l'endettement du groupe ARTEA est couvert à fin 2022 à 62% contre les variations des taux.

Variations de périmètre

1. Acquisitions

Le groupe a acquis les sociétés MENIL, AIS ENERGIE, EMJ et SHEA au cours de l'exercice 2022. Ces acquisitions ont généré des goodwill qui ont été intégralement affectés sur des immobilisations dédiées à l'Energie pour un montant de 801 K€.

Les acquisitions des sociétés SH CHAVORT et SH AQUABELLA ont généré un écart d'acquisition de 4 409 K€. Les travaux d'affectation du goodwill seront réalisés au cours de l'exercice 2023.

(En milliers d'euros)	SH Chavort	SH Aquabella	31/12/2022
Coût d'acquisition	50	1 618	1 667
Pourcentage acquis	99,99%	99,80%	
Valeurs des actifs et passifs	(574)	(2 170)	(2 743)
Goodwill	624	3 787	4 409

2. Création

Trois sociétés italiennes (SVILUPPO & SANTORSOLA & DREAM ENERGY ITALIA) visant à porter les développements italiens du groupe, ainsi que trois sociétés françaises (HYDRO MENIL, HYDRO CHARENTE, ARTEA EV) ont été créées au cours de l'exercice

3. Dissolution et TUP

ARTEA Ramatuelle a été dissoute dans l'optique de simplifier l'organigramme du groupe.

ARTEA ESPACES VERTS et GREENVIEW ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine (TUP) par la société ARTEA

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 2022 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 :

- Amendements à IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Amendements à IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Normes et interprétations publiées, applicables au Groupe, dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2022 :

- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- IFRS 9 et IFRS 16 - Comptabilisation des abandons de loyers dans un contrat de location simple par les bailleurs (septembre 2022) ;

Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

- Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2022 ou non encore approuvées par l'Union Européenne ;
- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail

Les normes suivantes sont nouvellement appliquées car elles n'étaient pas applicables pour l'exercice 2021.

a) IFRS 2

La norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » exige qu'une entité comptabilise les transactions dont le paiement est fondé sur des actions (comme des actions attribuées, des options sur actions ou des droits à l'appréciation d'actions) dans ses états financiers, y compris les transactions avec des employés ou d'autres parties à régler en trésorerie, en d'autres actifs ou en instruments de capitaux propres de l'entité. Elle contient des exigences spécifiques sur les transactions dont le paiement est fondé sur des actions réglées en trésorerie et en instruments de capitaux propres, ainsi que celles où le fournisseur ou le client a le choix entre de la trésorerie ou des instruments de capitaux propres.

Le Groupe ARTEA a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions le 1^{er} février 2022 dont la fin de période d'attribution sera effective jusqu'au 1^{er} février 2026. Ce mécanisme de rémunération complémentaire qui vise à motiver et à fidéliser certains salariés entraîne la comptabilisation d'une charge de 106K€ dans les comptes consolidés.

b) IFRS 9

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » introduit une approche unique de classification pour tous les actifs financiers, soit au coût amorti, soit à la juste valeur, y compris pour les actifs financiers qui comportent un dérivé. Dans ce cas de figure, l'actif financier est classé dans son intégralité plutôt que d'être soumis à des règles complexes de décomposition.

Ainsi, le Groupe ARTEA a mis en place des CAP de couverture des taux d'emprunt qui via un contrat de gré à gré permet au groupe de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé (taux plafond ou taux d'exercice, ou « strike »), moyennant le paiement immédiat d'une prime. Cette couverture a eu un impact sur le résultat consolidé de 1 447 K€.

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. 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.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques. Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque la participation est classée comme détenue en vue de la vente. Elle est alors comptabilisée selon les dispositions prévues par la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou dans une co-entreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement notamment de la part du Groupe dans le résultat et des autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la co-entreprise. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une coentreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise. Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe. Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont soit intégrées dans la ligne « Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe.

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 2022 comme suit :

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2022	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2021	
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		100	100	IG	100	100	IG
SCCV ARTEPARC BORDEAUX LH	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
GREENVIEW	FONCIER	Tupée par ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
SCCV CAP ST ANTOINE	FONCIER		50	50	MEE	50	50	MEE
ARTEA HDP SARL Luxembourg	FONCIER		100	100	IG	100	100	IG
SANTORSOLA SARL	FONCIER	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC
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
HORIZON CANNES	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC MEYLAN	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA PROMOTION	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA Promotion SARL Luxembourg	PROMOTION		100	100	IG	100	100	IG
SVILUPO SARL	PROMOTION	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC
EURL ARTEA SERVICES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
STUDIO ARTEA	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP EXPLOITATION Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA HDP SARL Luxembourg	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
PUREPLACES	SERVICES IMMOBILIERS		100	100	IG	100	100	IG
ARTEA RAMATUELLE	SERVICES IMMOBILIERS	Liquidation	-	-	NC	90	90	IG
ARTEA ESPACES VERTS	SERVICES IMMOBILIERS	Tupée par ARTEA	-	-	NC	100	100	IG
AGENCE VBI	SERVICES IMMOBILIERS		25	25	MEE	25	25	MEE

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2022	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2021	
HOLDING DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
CHEBM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
DREAM ENERGY	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
ENERGIE HYDRO 2016	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO ONE	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
SAEM	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO CRYSTAL	ENERGIE		100	100	IG	100	100	IG
HYDRO MENIL	ENERGIE	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC
HYDRO CHARENTE	ENERGIE	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC
ARTEA EV	ENERGIE	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC
MENIL	ENERGIE	Acquisition 2022	51	51	IG	-	-	NC
AIS ENERGIE	ENERGIE	Acquisition 2022	51	51	IG	-	-	NC
EMJ	ENERGIE	Acquisition 2022	51	51	IG	-	-	NC
SHEA	ENERGIE	Acquisition 2022	100	100	IG	-	-	NC
SH CHAVORT	ENERGIE	Acquisition 2022	100	100	IG	-	-	NC
SH AQUABELLA	ENERGIE	Acquisition 2022	100	100	IG	-	-	NC
DREAM ENERGY ITALIA	ENERGIE	Création 2022	100	100	IG	-	-	NC

Société	Secteur d'activité	Variation de périmètre	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
			31/12/2022	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2021	
IMMOBILIERE DURABLE (Mère Sous-palier)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 1 (Ex ARTEPARC MEYREUIL)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ID ARTEPARC 2 (Ex ARTEPARC SOPHIA)	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
ARTEPARC HAUT DE France	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE
USINE ELEVATOIRE	FONCIER		60	60	MEE	60	60	MEE

* 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 le 31 décembre.

4. Changements de présentation des états financiers

Compte de résultat :

Les comptes d'achats d'études et prestations de service qui étaient présentés dans la ligne « autres achats et charges » ont été reclassés sur la ligne « dépenses liées aux activités de ventes » pour 4 605 K€ au 31 décembre 2021.

Etat de situation financière :

Les comptes mandants qui étaient présentés dans la ligne « Trésorerie et équivalent de trésorerie » ont été reclassés sur la ligne « Autres actifs courants » pour 678 k€ au 31 décembre 2021.

Autres changements :

Par ailleurs, le bilan 2021 a été corrigé des incidences IFRS 16 au titre de 3 contrats de location pour lesquels Artea Services est preneur. Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Les états financiers du Groupe ont été modifiées comme suit : au sein des « autres immeubles », reconnaissance d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers à hauteur de 11 M€ au 31 décembre 2021.

5. 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 charges.

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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Immeubles de placement

En application de la 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.

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

- Une méthodologie par comparaison directe qui consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise
- Une méthodologie par le rendement qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en comptes les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés. Les revenus potentiels prennent notamment en compte des évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements, le taux de vacance, les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants, • la progression des revenus due aux paliers, et un taux d'impayé

Concernant les immeubles en cours de développement, l'expert externe utilise la méthode par comparaison métrique et la méthodologie par DCF qui consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduel).

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.

10. Immobilisations corporelles

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 au sens d'IAS 16.

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%

11. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

Les immobilisations dédiées à l'activité Energie correspondent aux centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques. Ces installations permettent la production d'électricité.

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, PRAUTELEC, SAEM qui présentent un écart d'évaluation, affecté dans le compte de leurs immobilisations pour 4 926 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice 2022, de nouvelles entités ont été acquises et ont généré des écarts d'évaluations pour SHEA pour 573 K€, AIS ENERGIE pour 184 K€, MENIL ENERGIE pour 21 K€ et EMJ pour 22K€.

Ces immobilisations réévaluées sont amorties linéairement sur 20 ans.

12. Autres immobilisations corporelles

Les autres 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.

13. 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 (événements ou circonstances qui peuvent être internes ou externes et qui indiquerait une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue), 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.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

14. 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.

Le coût de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction et les dépenses internes ou externes directement rattachables à la construction.

15. 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.

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

♣ Activité énergie

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

Le groupe contractualise avec différents acheteurs (UPLÉ, EDF OA, DREAM ENERGY). La durée des contrats est variable (20 ans EDF OA, court terme pour UPLÉ, moyen terme pour DREAM ENERGY).

Côté fournisseur, DREAM ENERGY fournit l'énergie pour les stations de recharge de véhicules électriques, détenues par elle-même, et aux filiales du groupe ARTEA pour l'alimentation des bâtiments, des hôtels etc, via des contrats de fourniture à court-moyen terme (12 à 24 mois).

Au niveau de la production hydroélectrique :

- 70% de la production sur 2022 a été vendue en obligation d'achat
- 30% de la production sur 2022 a été vendue via des PPAs
- Parmi ces 30% vendus sur les marchés :
- 22% ont été vendus à prix fixe

- 8% ont été vendus à prix spot

♣ Activités promotion

La société exerce son activité de promotion au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou CPI (contrat de promotion immobilière).

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 (le prix du foncier est inclus dans le calcul) 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.

16. **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.

- **Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés SH CHAVORT et AQUABELLA**

Ces deux entités ont été acquises au cours de l'exercice 2022. Conformément à la norme IFRS 3, l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à comptabiliser un écart de première consolidation de 4 049 k€ En respect des normes applicables, la société dispose d'un délai de 12 mois à compter de la prise de contrôle pour affecter cet écart intégralement comptabilisé en goodwill au 31 décembre 2022.

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

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 2022, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

17. Créances clients / Actifs sur contrats clients

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction de dépréciations 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.

Les actifs sur contrats clients représentent un droit conditionnel pour le Groupe à recevoir une rémunération au titre de biens ou services déjà transférés aux clients, et dont l'exigibilité est soumise à d'autres conditions que le passage du temps.

Les actifs sur contrats clients comprennent ainsi les actifs qui représentent le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement sans droit immédiat à facturation correspondant aux travaux mérités qui n'ont pu, pour des raisons de décalage temporaire, être facturés ou acceptés par le maître d'ouvrage.

18. 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.

19. Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (hors auto-contrôle) 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.

Les actions potentielles sont dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

(En milliers d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		7 492	13 194
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		7 492	13 194
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		184	(14)
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		7 309	13 208
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,47	2,66
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,47	2,66

20. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations ne donnant pas accès au capital, 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.

21. Passifs sur contrats clients

Les passifs sur contrats clients représentent l'obligation pour le Groupe de transférer des biens ou des services pour lesquels un paiement a déjà été reçu de la part du client, ou lorsque le droit inconditionnel au paiement est déjà acquis. Ils incluent les avances et acomptes reçus sur commandes et les écarts liés à l'avancement d'un contrat.

22. 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.

23. 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.

24. Les risques

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 2022.

La décomposition des échéances d'emprunt 2023 s'élève à 13 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 8 millions d'euros.

Les covenants sont précisés à la note 23 de cette annexe.

- **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 CAP) 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. Le groupe n'est pas exposé au risque de change sur ses taux d'intérêts.

L'exposition au risque de taux au 31 décembre 2022 est couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

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

Le groupe a souscrit des couvertures de taux. Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces CAP est de 1 841 K€.

- **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**

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque pour l'activité immobilière du Groupe Artea. 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.

Le savoir-faire démontré du Groupe Artea en termes de bâtiments tertiaires bioclimatiques résilients peut se révéler comme une vraie opportunité de croissance à l'image du partenariat réalisé avec la Banque des Territoires avec la constitution de l'Immobilier Durable. En effet le Groupe Artea développe essentiellement des bâtiments labellisés et certifiés : HQE.

Ainsi, les bâtiments détenus par le Groupe Artea ont été conçus par le groupe lui-même 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).

Ces caractéristiques qui sont pour partie reflétées dans les certifications et labélisations des immeubles ont été prises en compte par les experts dans leur travail de valorisation des immeubles : les bâtiments sont plus chers à construire car labellisés et certifiés mais créateurs de valeur et plus résilients à l'avenir du fait de leur consommation réduite.

Les vagues de chaleur et sécheresse constituent un risque pour ce qui est de la production d'énergie renouvelable. Toutefois, 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. Ces phénomènes climatiques plus forts constituent aussi une opportunité pour le Groupe Artea car ils devraient contribuer à accroître les besoins en énergie et donc la valorisation de la production du groupe.

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

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

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

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 :
 - o Conception et réalisation d'équipements pour immeubles.
 - o Production et vente d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques).
- Services immobiliers :
 - o Espace de coworking
 - o Restauration
 - o Hôtellerie
 - o 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 2022 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	5 257	5 950	-	23 739
Autres immobilisations incorporelles	31	-	4 035	17	32	4 116
Immeubles de placement à juste valeur	111 939	-	-	-	-	111 939
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	-	7 240	-	-	-	7 240
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 201	-	-	15	-	4 216
Autres immeubles	-	8 063	-	23 832	-	31 895
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	182	-	46 000	-	-	46 182
Autres immobilisations corporelles	25	279	1 213	4 308	577	6 401
Participations dans les entreprises associées	35 464	-	-	223	-	35 687
Autres actifs financiers	9 781	1 639	2 167	695	26 257	40 539
Impôts différés actifs	31	240	764	11	316	1 363
Total actifs non courants	161 653	29 992	59 437	35 052	27 183	313 316
Stocks	-	38 301	293	13	47	38 654
Clients	1 335	25 604	3 691	418	469	31 517
Autres actifs courants	4 506	21 702	4 011	1 513	3 028	34 760
Elimination des titres de participation	(30 364)	(26 558)	(12 075)	(8 543)	77 540	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 880	6 181	2 875	441	239	14 616
<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	(19 643)	65 230	(1 205)	(6 158)	81 323	119 547
Total actif	142 010	95 222	58 232	28 894	108 506	432 865
CAPITAUX PROPRES						
Capital	0	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	44 261	6 109	(4 880)	(991)	20 230	64 729
Résultat de la période	7 491	3 381	(1 057)	(1 664)	(844)	7 308
Capitaux propres part du groupe	51 752	9 491	(5 937)	(2 655)	59 184	111 836
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(10)	(11)	617	(0)	(0)	596
Capitaux propres	51 742	9 479	(5 319)	(2 655)	59 184	112 432
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	58 922	15 759	40 005	18 511	27 789	160 985
Provisions part non courante	325	(1)	13	4	162	501
Impôts différés passifs	10 996	(435)	1 425	0	400	12 385
Total passifs non courants	70 242	15 322	41 442	18 514	28 351	173 872
Dettes financières part courante	4 430	593	3 653	472	26 070	35 217
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	213	6	-	-	219
Fournisseurs	1 436	45 119	4 728	827	1 741	53 852
Autres passifs courants	4 536	48 047	2 594	551	1 545	57 273
Elimination des intra-groupe	9 624	(23 552)	11 128	11 185	(8 385)	(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	20 026	70 421	22 109	13 034	20 971	146 561
Total passifs	90 268	85 743	63 551	31 549	49 322	320 433
Total passifs et capitaux propres	142 010	95 222	58 232	28 894	108 506	432 865

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 31/12/2021
Ecart d'acquisition	-	12 532	847	5 950	-	19 329
Autres immobilisations incorporelles	-	-	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	-	15 712	-	24 307
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	980	504	617	19 832	28 536
Impôts différés actifs	402	339	245	1	317	1 304
Total actifs non courants	157 399	22 154	26 035	24 805	20 332	250 725
Stocks	4 788	36 825	(91)	4	-	41 527
Clients	996	24 996	863	208	209	27 272
Autres actifs courants	1 943	18 595	1 276	1 408	720	23 942
Elimination des titres de participation	(30 158)	(26 548)	(3 839)	(8 544)	69 089	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 552	14 264	1 729	203	1 983	21 731
<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>-</i>
Total actifs courants	(18 879)	68 132	(62)	(6 721)	72 002	114 472
Total actif	138 521	90 285	25 973	18 084	92 334	365 198
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	42 066	10 993	(4 880)	(1 013)	58 748	105 914
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	49 811	16 326	17 292	13 951	40 301	137 681
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	61 634	16 371	17 913	13 951	40 819	150 689
Dettes financières part courante	21 885	404	1 195	308	4 992	28 785
Dettes d'impôt sur les sociétés	213	0	-	-	-	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)	-
<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>-</i>
Total passifs courants	34 816	62 925	12 940	5 146	(7 233)	108 595
Total passifs	96 450	79 297	30 853	19 097	33 586	259 283
Total passifs et capitaux propres	138 516	90 290	25 973	18 084	92 334	365 198

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2022 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL 31/12/2022
Revenus des activités de Ventes	-	-	-	-	-	-
Revenus locatifs	6 703	63 125	4 219	4 006	278	78 332
Autres revenus	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	6 703	63 125	4 219	4 006	278	78 331
Dépenses liées aux activités de ventes	(41)	(47 517)	(123)	(171)	(217)	(48 068)
Autres achats et charges externes	(1 076)	(6 320)	(1 698)	(3 193)	(2 277)	(14 564)
Charges de personnel	(577)	(1 532)	(1 530)	(1 704)	(1 860)	(7 203)
Impôts, taxes et versements assimilés	(107)	(406)	(185)	(144)	(81)	(923)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(798)	(276)	(2 302)	(809)	(158)	(4 343)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(5 065)	2 259	0	1	46	(2 759)
Autres produits et charges opérationnels courants	37	(326)	687	(1)	(73)	324
Elimination des intra-groupe	(898)	(5 440)	1 074	423	4 841	-
Résultat opérationnel courant	(1 821)	3 567	143	(1 592)	499	795
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	8 060	-	0	167	-	8 228
Résultat opérationnel après quote-part du résultat des entreprises associées	6 239	3 567	143	(1 425)	499	9 022
Coût de l'endettement financier net	(1 257)	(84)	(399)	(60)	(2 308)	(4 109)
Variation de juste valeur des CAP	1 841	-	-	-	-	1 841
Autres produits et charges financiers	(3)	79	(2)	(32)	481	522
Elimination des intra-groupe	(55)	343	(144)	(124)	(20)	-
Résultat courant avant impôts	6 765	3 905	(403)	(1 641)	(1 349)	7 277
Impôts sur les résultats	716	(541)	(442)	(22)	505	215
Résultat net de la période	7 481	3 364	(845)	(1 664)	(844)	7 492
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	7 492	3 381	(1 057)	(1 664)	(844)	7 309
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	(11)	(17)	212	0	0	184

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)	(72 604)	(22)	(44)	(369)	(74 832)
Autres achats et charges externes	(1 072)	(4 362)	(560)	(1 320)	(1 898)	(9 212)
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	(4 398)	73	(75)	(276)	4 478	(200)
Elimination des intra-groupe	(296)	(5 766)	823	1 344	3 896	-
Résultat opérationnel courant	13 260	(3 273)	268	1	4 748	15 005
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	4 108	-	-	37	-	4 145
Résultat opérationnel après quote-part du résultat des entreprises associées	17 368	(3 273)	268	38	4 748	19 150
Coût de l'endettement financier brut	(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	15 589	(3 247)	(128)	(30)	2 955	15 139
Impôts sur les résultats	(3 577)	800	(159)	(244)	1 235	(1 945)
Résultat net de la période	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)

Note 5. Palier mis en équivalence

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 :

(En milliers d'euros)		
ACTIFS	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement à juste valeur	189 500	136 870
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	15 540	30 530
Immeubles de placement en construction évalués au coût	236	2
Autres immobilisations corporelles	8	11
Autres actifs financiers	3 957	1 177
Impôts différés actifs	626	483
Total actifs non courants	209 882	169 073
Clients	1 304	491
Autres actifs courants	4 365	4 315
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 722	6 500
Total actifs courants	12 452	11 306
Total actifs	222 334	180 378
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 213	36 886
Réserves	7 096	66
Résultat de la période	2 973	7 030
Capitaux propres	47 281	43 981
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	112 556	87 574
Comptes courant avec les associés - part non courant	42 423	32 796
Impôts différés passifs	8 038	7 169
Total passifs non courants	163 017	127 539
Dettes financières part courante	7 941	5 638
Fournisseurs	3 442	2 952
Autres passifs courants	653	268
Total passifs courants	12 036	8 858
Total passifs	175 052	136 397
Total passifs et capitaux propres	222 334	180 378

- Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Ils sont composés d'actifs situés dans les ARTEPARC MEYREUIL (A / B / C / D / E et F) pour 32 millions d'euros, de LILLE - LESQUIN (PS1 / PS2 / PS4 / PS5, N et LM) pour 46.8 millions d'euros, SOPHIA - BIOT (A/B et C) pour 26.8 millions d'euros, MEYLAN A1 / A2 et D pour 47 millions d'euros, VALBONNE ATHENA pour 17 millions d'euros, FUYEAU A pour 10 millions d'euros et LESQUIN HI pour 9,4 millions d'euros.

- Immeubles de placement en cours évalués à la juste valeur

Ils sont essentiellement composés des projets MEYLAN E pour 12 millions d'euros et USINE ELEVATOIRE pour 3.5 millions d'euros.

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL Dream Energy - Activité Energie	3 284	2 587
Revenus locatifs bruts	8 997	8 403
Charges refacturées	(2 796)	(2 365)
Activité Foncière	6 201	6 038
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	5 262	2 562
Total revenus récurrents immobiliers	11 463	8 599
Vis-à-vis de tiers	11 753	25 099
Vis-à-vis de L'IMMOBILIERE DURABLE	38 732	60 019
Vis-à-vis Du partenariat Luxembourg	4 424	2 451
Vente d'immeuble	54 519	87 573
Travaux supplémentaires	9 063	6 931
Total revenus promoteur	63 582	94 504
Total	78 331	105 690

Les travaux supplémentaires correspondent à des aménagements de locaux qui sont demandés par les preneurs à bail avant leur emménagement comme du cloisonnement, des câblages informatiques et des équipements additionnels.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Honoraires, prestations extérieures (1)	(8 609)	(6 763)
Autres achats et charges externes (2)	(4 740)	(1 623)
Maintenance, entretien & assurances	(1 215)	(825)
Total	(14 564)	(9 212)

(1) Les honoraires versés sont en croissance pour donner 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

(2) Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de

- Locations et charges locatives
- Achats non stockés de matières et fournitures
- Frais de déplacements
- Services bancaires

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

Le groupe intègre principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 4 375 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 2 547 milliers d'euros au 31 décembre 2021. L'augmentation des amortissements est liée à la montée en puissance des activités de production d'énergie et des services immobiliers.

Note 9. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de cession des immobilisations	474	(407)
Autres produits	294	281
Autres charges	(444)	(74)
Autres produits et charges opérationnels courants	324	(200)

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>	31/12/2022	31/12/2021
Charge d'intérêts	(4 109)	(4 278)
Coût de l'endettement brut	(4 109)	(4 278)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(4 109)	(4 278)

Note 11. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits financiers (a)	632	336
Revenus des créances	627	284
Autres produits financiers	6	51
Autres charges financières (b)	(110)	(69)
Autres charges financières	(110)	(69)
Autres produits et charges financiers (a+b)	522	267

Note 12. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'impôt exigible	(641)	(3 420)
Charges d'impôt différé	856	1 475
Total	215	(1 945)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Mise à juste valeur	(10 492)	(11 734)
Ecart d'évaluation	(713)	-
CAP sur emprunts	(460)	-
Retraitement location financement	(482)	(397)
Provisions réglementées	(232)	(119)
Déficits fiscaux	844	460
Opérations internes	550	442
Frais d'établissements	106	3
Autres	(143)	(112)
Total des impôts différés nets	(11 022)	(11 457)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2022 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Impôts différés actifs à l'ouverture	1 304	1 931
Impôts différés passifs à l'ouverture	12 761	13 385
Impôts différés nets à l'ouverture	11 457	11 453
Produit de l'exercice	856	1 475
Variations de périmètre	(421)	(1 481)
Impôts différés nets à la clôture	11 022	11 457
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>1 363</i>	<i>1 304</i>
<i>Dont impôts différés passifs</i>	<i>12 385</i>	<i>12 761</i>

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net des sociétés intégrées	7 492	13 194
Impôts comptabilisés (A)	215	(1 945)
Résultat consolidé avant impôt	7 277	15 139
Taux d'impôt constaté	-2,96%	12,85%
taux de droit commun	25,00%	26,50%
Charge théorique d'impôt (B)	(1 819)	(4 012)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(2 035)	(2 067)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25% des entités mises en équivalence	(1 815)	707
Déficits fiscaux	24	392
Autres différences permanentes	(242)	(3 166)
Total	(2 035)	(2 067)

Les autres différences permanentes au 31 décembre 2021 sont constituées essentiellement de (2 869) K€ de plus-value nette à long terme, (1 357) K€ de différences permanente, du résultat de déconsolidation de l'Immobilière Durable de 1 618 K€ et 437 K€ de neutralisation de dépréciations internes.

Note 13. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition affecté à l'activité PROMOTION	12 532	12 532
Ecart d'acquisition SAEM	848	848
Ecart d'acquisition SH CHAVORT & AQUABELLA	4 409	-
Ecart d'acquisition affecté à l'activité ENERGIE	5 257	848
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	5 950
Ecart d'acquisition affecté à l'activité SERVICES IMMOBILIERS	5 950	5 950
Perte de valeur	-	-
Ecart d'acquisition (net)	23 739	19 329

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Promotion au 31 décembre 2022 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 2022 est appliqué ;
- d'un taux d'actualisation avant impôts de 7% appliqués aux flux de la période 2023 à 2025 et un taux de 9% appliqué au flux en valeur terminale.

- Une hausse de +100 points de base du taux d'actualisation tel que déterminé au 31 décembre 2022, 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 2022, sans aucun changement du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Au 31 décembre 2022, 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 2022, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT Energie n'a été constatée.

Ecart d'acquisition résultant de l'acquisition des sociétés SH CHAVORT et AQUABELLA

Ces deux entités ont été acquises au cours de l'exercice 2022 n'ont pas fait l'objet d'un travail affectation du goodwill au 31 décembre 2022. En respect des normes applicables, ce travail sera réalisé au cours de l'exercice 2023.

Au moment de l'acquisition, les capitaux propres de ces sociétés présentaient des capitaux propres significativement négatifs qui avaient engendré un stock important de déficits reportables. Les déficits ont été activés à hauteur des business plan proposé par le groupe ARTEA sur les 5 prochaines années de résultat des entités concernés

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 31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Variation de juste valeur	Reclassements	Autres mouvements	Valeurs brutes au 31/12/2022
Immeubles de placement terrain et construction	114 763	4 904	(17 763)	(6 949)	20 797	(3 813)	111 939
Immeubles de placement à juste valeur	114 763	4 904	(17 763)	(6 949)	20 797	(3 813)	111 939
Immeubles de placement terrain et construction	8 650	6 802	-	438		(8 650)	7 240
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	8 650	6 802	-	438	0	(8 650)	7 240
Immeubles de placement construction	535	19 463	(24)	-	(19 512)	3 754	4 216
Immeubles de placement en construction évalués au coût	535	19 463	(24)	-	(19 512)	3 754	4 216
Total	123 948	31 168	(17 787)	(6 511)	1 285	(8 709)	123 394

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 (6 511 K€) au 31 décembre 2022 contre (7 257) K€ au 31 décembre 2021.

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 2022 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m²	Taux de capitalisation
Max	196	6,76%
Min	114	5,25%
Moyenne pondérée	163	5,82%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 5,82% sur 2022 contre 5,66 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Analyse fluctuation	-1 point de base	- 0,5 point de base	Valorisation expert	+ 0,5 point de base	+ 1 point de base
Taux	4,82%	5,32%	5,82%	6,32%	6,82%
Valeur du patrimoine immobilier	143,9	130,4	119,2	109,7	101,7

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 exploités par le groupe	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles J.BAKER		6 836		6 836	7 005
Vésinet Les écuries		1 571		1 571	1 587
Hôtel Ramatuelle			6 024	6 024	2 935
Hôtel Arles			3 014	3 014	-
Lille Pole Service 2/3	12			12	266
Arteparc Meylan E	3			3	3
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working				-	19
Biot Bâtiment A				-	1 255
Droits d'utilisation - Bien Immobiliers			14 435	14 435	11 236
Total Autres immeubles	15	8 407	23 473	31 895	24 307

Les autres immeubles détenus par le Groupe ne répondant pas à la définition d'un actif selon IAS 40 sont maintenus au coût selon IAS 16. Il s'agit du siège social de la société au Vésinet (Immeubles J. Baker) et d'hôtels en exploitation par le Groupe.

Note 16. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2022
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	32 167	26 109	11 212	(598)	1 308	70 198
Terrains	404	-	-	-	(404)	(0)
Installations techniques, matériel & outillage	5	453	854	(164)	4 723	5 871
Matériel de transport	-	667	666	-	346	1 679
Droit d'utilisation	1 063	-	-	-	(724)	339
Autres immobilisations corporelles	3 005	384	549	-	(2 096)	1 842
Total Autres immobilisations (brut)	4 477	1 504	2 069	(164)	1 845	9 731

Amortissements	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2022
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(10 980)	(11 295)	(2 077)	330	3	(24 019)
Installations techniques, matériel & outillage	(123)	(213)	(658)	133	(837)	(1 698)
Matériel de transport	-	(272)	(168)	2	(197)	(635)
Droit d'utilisation	(224)	-	(18)	-	141	(101)
Autres immobilisations corporelles	(1 600)	(49)	(115)	-	868	(896)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(1 947)	(534)	(959)	135	(25)	(3 330)

Valeurs nettes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2022
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	21 189	14 814	9 135	(268)	1 313	46 182
Terrains	404	-	-	-	(404)	(0)
Installations techniques, matériel & outillage	(119)	240	196	(31)	3 886	4 172
Matériel de transport	(1)	395	498	2	149	1 043
Droit d'utilisation	840	-	(18)	-	(583)	239
Autres immobilisations corporelles	1 406	335	434	-	(1 228)	947
Total Autres immobilisations (net)	2 531	970	1 110	(29)	1 820	6 402

Les droits d'utilisation sont activés pour 339 K€ en 2022 contre 1063 K€ en 2021. La diminution est due à la décomptabilisation d'un droit sur la société HYDRO V qui ne respectait plus les paramètres de la norme IFRS 16 et engendrait une volatilité importante. 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)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	1 586	1 218
Instruments de CAP (couverture de taux)	1 841	
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	3 435	1 226
Actifs financiers au coût amorti		
Participations dans les entreprises associées	35 687	26 994
Créances rattachées à des participations	34 191	25 585
Dépôts & cautionnements	2 913	1 725
Total Actifs financiers au coût amorti	72 791	54 304
Total	76 226	55 530

Les participations dans les entreprises sont constituées essentiellement de l'IMMOBILIERE DURABLE pour 28 369 K€, SCS Luxembourg pour 6 585 K€, la SAS PROMAUTO pour 510 K€ et l'AGENCE VBI pour 223 K€. Les créances rattachées à des participations sont de 26 232 K€ avec l'IMMOBILIERE DURABLE et 7 930 K€ avec ARTEA HDP SARL Luxembourg.

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 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
En-cours de production	38 408	41 522
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	<i>10 370</i>	<i>13 924</i>
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	<i>5 845</i>	<i>5 828</i>
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	<i>5 500</i>	<i>3 782</i>
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	<i>1 622</i>	<i>2 323</i>
<i>Dont en-cours projet Horizon Cannes</i>	<i>1 353</i>	<i>1 321</i>
<i>Dont en-cours projet Artea Paca</i>	<i>13 390</i>	<i>11 975</i>
<i>Dont en-cours projet Arteparc Meylan</i>	<i>141</i>	<i>-</i>
<i>Autres En cours</i>	<i>187</i>	<i>529</i>
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	<i>-</i>	<i>1 338</i>
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	<i>-</i>	<i>504</i>
Total en-cours lié à des immeubles	38 408	41 522
<i>Autres stocks</i>	<i>245</i>	<i>4</i>
Total en-cours	38 654	41 526

Note 19. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs brutes	31 631	27 280
Dépréciations	(114)	(8)
Créances clients (net)	31 517	27 272

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.

Les factures à établir liés à des contrats de construction sont de 2 720 K€ au 31 décembre 2022 contre 1 079 K€ au 31 décembre 2021. Ces montants constituent des actifs sur contrats au sens de la norme IFRS 15.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Non échues	De zero à trois mois
Créances clients	31 631	-	31 631
Dépréciations clients	(114)	-	(114)
Total	31 517	-	31 517

Note 20. Détail du besoin en fonds de roulement

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Variation BFR	Entrée de périmètre	Autres reclassements et variations	31/12/2022
Stocks et En-cours	41 527	(6 138)	122	3 144	38 654
Clients	27 272	2 931	989	325	31 517
Autres actifs courants	23 942	10 129	(1 763)	2 453	34 760
Total Actifs	92 740	6 922	(652)	5 921	104 931
Fournisseurs	37 781	14 969	0	1 102	53 852
Comptes courants hors groupe	1 101	(1 069)	201	331	564
Autres passifs courants	41 816	(3 358)	18 813	0	57 273
Total Passifs	80 698	10 543	19 013	1 433	111 690
Besoin en Fonds de Roulement	(12 041)	3 621	19 666	(4 488)	6 759

Note 21. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Créances sociales et fiscales (1)	24 971	18 409
Autres créances liées à l'exploitation (2)	9 582	5 283
Charges constatées d'avance	208	250
Total autres actifs courants	34 760	23 942

(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 2022		4 968 952	6,00	29 814

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2022 est de 4 968 952 actions et est resté inchangé sur l'exercice 2022.

Note 23. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Entrée de périmètre	Autres variations	31/12/2022	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	56 444	13 149	(21 765)	-	-	47 828	21 060	26 768
Emprunts auprès des établissements de crédit	87 919	58 316	(23 101)	1 053	-	124 187	8 622	115 712
Dettes locative	15 652	646	(368)	(712)	1 945	17 163	422	16 593
Avance crédit preneur	(1 516)	-	-	-	1 254	(261)	-	(261)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	102 055	58 962	(23 469)	341	3 199	141 088	9 042	132 043
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	1 392	715	(678)	6	-	1 435	1 438	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 472	451	(747)	-	-	2 176	-	2 176
Comptes courants hors groupe	1 101	-	-	201	(738)	564	564	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	3 002	-	109	-	-	3 111	3 111	-
Total autres dettes financières	7 967	1 166	(1 316)	207	(738)	7 286	5 113	2 176
Total dettes financières	166 466	73 277	(46 550)	548	2 461	196 202	35 217	160 985

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 CAP à 0.5%.

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 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 sont respectés au 31 décembre 2022.

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 sont respectés au 31 décembre 2022.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2022	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
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 %
ARTEA / Remboursement	16/03/2022		(3 940)	Euros			
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%
Emprunt ARTEA	16/03/2022	13 149	13 149	Euros	16/03/2026	In fine	Fixe 5%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(1 286)	Euros			
Emprunts obligataires convertibles		53 749	47 828				

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2022 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 2022	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt HYDRO CHARENTE	19/12/2022	21 160	21 160	21 160	1 411	19 749	30/12/2037
Emprunt SCI AIX 3	04/04/2022	9 700	9 234	9 234	322	8 912	04/07/2023
Emprunt FESV	04/04/2022	7 000	7 000	6 766	481	6 285	06/04/2037
Emprunt SCI AIX 4	04/04/2022	6 450	6 450	6 295	386	5 910	06/04/2037
Emprunt SCI CAMPUS ARTEPARC	22/12/2021	5 500	5 500	5 418	328	5 090	30/09/2034
Emprunt HOTEL L'ESCALET	17/05/2022	3 700	3 700	3 666	241	3 424	31/05/2037
Emprunt DREAM ENERGY	29/03/2022	2 400	2 400	2 148	338	1 809	30/03/2029
Emprunt ARTESOL HYDRO V	17/09/2021	2 518	1 407	2 518	125	2 393	17/09/2040
Emprunt HYDRO ONE	25/06/2021	2 085	1 465	371	-	371	25/06/2041
Total des souscriptions		60 513	58 316	57 575	3 631	53 944	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et au-delà	Total
Principal	9 042	9 661	8 866	7 953	8 032	8 031	7 587	7 250	60 232	126 653
Intérêts	3 994	4 461	3 518	3 148	2 808	2 494	2 175	1 878	4 800	29 276
Total Groupe (Principal + intérêts)	13 035	14 122	12 385	11 101	10 841	10 525	9 762	9 127	65 032	155 930

Note 24. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2022	Dont	
							Courant	Non courant
Dont provision indemnité retraite	181	10	14	(12)	-	193	-	193
Autres provisions	65		-	(8)	251	308	-	308
Total provisions	246	10	14	(20)	251	502	-	502

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des indemnités retraite sont :

- Taux de progression des salaires : 3% constant
- Taux d'actualisation : 3,75 %
- Taux de charges sociales : 44,20%
- Age départ retraite : 65 ans

Note 25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	18 730	18 466
Produits constatés d'avance	33 809	21 867
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	320	548
Autres dettes diverses	4 413	935
Total autres passifs courants	57 273	41 816

Les produits constatés d'avance liés à des contrats de construction sont de 33 355 K€ au 31 décembre 2022 contre 20 739 K€ au 31 décembre 2021. Ces montants constituent des passifs sur contrats clients au sens d'IFRS 15.

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 31/12/2022

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude AIX 3 (ARKEA)	Crédit de 9.700.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 536.137,78 € HC complémentaire 3.148.031,22 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Palatin AIX 3 (ARKEA)	Crédit de 9.700.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.015.831 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le Panoramique AIX 4 (ARKEA)	Crédit de 6.450.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 6.450.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le SHED FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 2.129.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le PRISME FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Subrogation HC initial 3.470.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
le VICTOIRE FESV (ARKEA)	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 04/04/2038	Hypothèque de 1er rang pour 1.401.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers / Engagements de ne pas céder les parts de la société emprunteuse
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
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
FBHF - 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 Credit mutuel de 2.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/01/2038	Hypothèque de 1er rang pour 2.000.000 €	Nantissement FDC 1.700.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
L'escalet	Crédit BPI de 1.700.000 €	Inscription jusqu'au 31/01/2038	Hypothèque de 1er rang pour 1.700.000 €	Nantissement FDC 2.000.000,00 € Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
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 (BPI)	Crédit de 5.500.000 €	Inscription jusqu'au 31/09/2035	HC 5.500.000,00	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 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 Bet 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.
CAMPUS D	5.500.000,00 €	échéance 30/09/2035	HC 5.500.000,00	Cession Daily
TRIADES	12.000.000,00	échéance 21/12/2037	PPD 10.500.000,00 HC 1.500.000,00	Cession Daily

CAUTIONS ET AVALS SUR SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

Hotel des Postes Luxembourg	Crédit de 30.000.000 €	Inscription jusqu'au 30/09/2043	Hypothèque de 1er rang pour 30.000.000 €	Cautions solidaire de la société ARTEA à hauteur de 14.700.000 € / Cautions solidaire de la société POST LUXEMBOURG à hauteur de 15.300.000 € / mantissement de de parts
Saint tropez cap saint antoine (PALATINE) - MEE	Crédit de 6.000.000 € et 300.000 €	Inscription jusqu'au 04/07/2025	HLSPD 6.000.000 / HC 300.000	Cautions solidaire de la société ARTEA PROMOTION à hauteur de 3.150.000 € / Cautions solidaire de la société FINANCIERE GAMMON à hauteur de 3.150.000 € / non cession de parts

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AU 31/12/2022

Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Cautions 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	Cautions 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 PRET ARTEA SERVICES AU 31/12/2022

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Cautions
Lesquin - Bâtiment 4	Crédit de 540.000 €	échéance 13/10/2023		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE ARTEA SERVICES AU 31/12/2022

Bâtiment	Montant du loyers	Echéance du bail	Type de sûreté	Cautions
Lesquin - Bâtiment 4	Bail de 373.489 euros	échéance 13/03/2023		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment LM	Bail de 433.267 euros	échéance 23/12/2032		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.
Lesquin - Bâtiment 23	Bail de 389.228 euros	échéance 30/09/2033		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.
Usine Elevatoire	Bail de 662 579 euros	échéance 31/08/2035		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.
Meylan E	Bail de 667 050 euros	échéance 31/08/2034		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR PRET DREAM ENERGY AU 31/12/2022

	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Cautions
BORNES ELECTRIQUES	Crédit de 2 000 000 €	échéance 28/03/2029		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.
BORNES ELECTRIQUES	Crédit de 400 000 €	échéance 28/03/2029		Cautions solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE BACHASSON AMENAGEMENT AU 31/12/2022

	Durée	Type de sûreté	Cautions
Bachasson G	jusqu'à la livraison		Garantie financière d'achèvement de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS HOLDING DREAM ENERGY (ex ARTEA ENVIRONNEMENT) AU 31/12/2022

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 non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession
Tancua	Crédit de 1.350.000 euros	échéance 15/09/2041	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession Caution ARTEA
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 non cession de parts, gage de meubles corporel sans dépossession Caution ARTEA
Baccarat	4.200.000,00	échéance 16/05/2044	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Menil	26 160 000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 220.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Bonneuil		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 1.900.000	Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Villognon		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 200.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Chapelle		Inscription jusqu'au 31/12/2038	HLSPD 250.000	Nantissement FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe
Chavort Aquabella			Promesse HC sur AOT	Nantissement de FDC / Caution solidaire ARTEA / cession dailly convention prêt intragroupe

CAUTIONS ET AVALS SUR ACTIVITE DE PROMOTION AU 31/12/2021

Bâtiment	Montant de caution	Échéance	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.
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.
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. E Arteparc Meylan	3 443 691 euros	2023	Garantie financière d'achèvement extrinsèque	Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Bât. E Arteparc Meylan		2023	Garantie financière d'achèvement intrinsèque	

Note 27. Loyers futurs minimums

Loyers futurs minimums

Au 31 décembre 2022, les loyers futurs minimums à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2022
2023	6 037
2024	5 325
2025	3 696
2026	2 765
2027	2 344
2028	1 432
2029	476

Note 28. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	GRANT THORTON		DELOITTE & ASSOCIES		YUMA AUDIT		ORGEKO	
Montant (HT) en K€	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
○ Émetteur[1]	89	-	-	75	50	50	8	2
○ Filiales intégrées globalement	41	-	-	43	8	3	8	
Services autres que la certification des comptes								
○ Émetteur								
○ Filiales intégrées globalement								
Sous-total	130	0	0	118	58	53	8	2
TOTAL	130	0	0	118	58	53	8	2

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

L'effectif au 31 décembre 2022 est composé de 160 salariés, dont 3 salariés ont une ancienneté de plus de dix ans, contre 71 salariés au 31 décembre 2021.

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 607 milliers d'euros au titre de 2022 et à 575 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021. 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 2022**Cession de l'Immeuble des Triades à Sophia**

ARTEA a cédé début février l'immeuble des Triades situé à Sophia (comptabilisation en stock au bilan lors de son acquisition). Cet actif intégralement pris à bail par Orange avait été acheté fin 2021 avant d'être l'objet d'un programme de travaux permettant de le repositionner aux dernières normes.

Début des travaux de reconversion de l'Hôtel des Postes à Luxembourg

Dans le cadre du projet de transformation de l'Hôtel des Postes à Luxembourg, présenté en juin 2020 par POST Luxembourg et le Groupe ARTEA, les autorisations de bâtir ont été délivrées mi-2022 et les travaux de gros-œuvre ont débuté en octobre 2022.

Ces travaux font suite aux activités de déconstruction de certains éléments plus récents qui occupaient en partie la cour intérieure. L'objectif de cette démarche est de sublimer la valeur culturelle et architecturale de l'Hôtel des Postes. En effet, le projet vise à retrouver l'aspect original de la construction, en supprimant notamment les structures métalliques qui recouvraient la cour intérieure, ainsi que l'aile centrale qui la sépare.

Pour rappel, dans le cadre de cette collaboration, POST Luxembourg et le Groupe ARTEA sont co-investisseurs pour la transformation de l'Hôtel des Postes, à raison de 51% pour POST Luxembourg et 49% pour ARTEA. L'immeuble, qui restera la propriété intégrale de POST Luxembourg, sera par la suite exploité par ARTEA et accueillera un hôtel, deux restaurants, un bar, des commerces, des espaces de coworking ainsi qu'un espace de bien-être.

Le concept architectural de l'Hôtel des Postes, classé monument national et situé dans un secteur protégé UNESCO, a été confié à Romain Schmitz architectes & urbanistes, basé au Luxembourg. Le concept général du projet, quant à lui, a été confié au Studio Jean-Philippe Nuel, basé à Paris. Ce cabinet est spécialisé dans le design de projets hôteliers de prestige à travers le monde avec de nombreuses réalisations à son actif.

Alors que la partie hôtellerie sera exploitée par le Groupe ARTEA, sous la marque STORIA, les espaces commerciaux et les parties restauration n'ont pas été attribués à ce stade. L'ouverture de l'Hôtel des Postes est prévue pour fin 2024.

Dream Energy lauréat de l'appel à projets France 2030 : « Soutien au déploiement de stations de recharge pour les véhicules électriques »

Dream Energy, acteur global des énergies renouvelables et filiale du groupe ARTEA, a annoncé être lauréat de l'appel à projets « Soutien au déploiement de stations de recharge pour les véhicules électriques » dans le cadre du plan France 2030.

Cet appel à projets de France 2030, doté d'un budget global de 3,6 milliards d'euros, s'inscrit dans l'objectif de produire, à l'horizon 2030, en France, 2 millions de véhicules zéro émission et de développer une mobilité sobre, souveraine et résiliente.

Soutenu par l'État, avec une subvention de 6,8 millions d'euros, Dream Energy participera en première ligne au déploiement de réseaux de bornes de recharge haute puissance en vue de l'installation de 170 points de charges pour véhicules électriques d'une puissance minimale de 150 kW dans 35 stations à destination du grand public sur tout le territoire national.

Les stations de recharge une fois déployées, seront alimentées par l'électricité verte et locale produite par le parc de centrales hydroélectriques et photovoltaïques qu'exploite le Groupe pour son propre compte en France.

Acquisition du Château d'Artigny

ARTEA a acquis en février 2023 les murs et le fonds de commerce du Château d'Artigny. Ce dernier sera l'objet d'un programme de travaux permettant de faire monter en gamme et de l'intégrer au sein de la gamme Storia du groupe qui est en cours de constitution et sous laquelle l'hôtel Escalet à Ramatuelle est déjà exploité depuis 2022.