

ARTEA

Société Anonyme

55 avenue Marceau

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

Yuma Audit (anciennement JLS Partner)
29, rue Marbeuf
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, Place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

ARTEA

Société Anonyme
55, avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société ARTEA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ARTEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

- Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants : Attestation portant sur le ratio financier calculé dans le cadre de l'emprunt obligataire souscrit par la société Foncière Environnementale Sainte Victoire, filiale à 100% de la société ARTEA.

Justification des appréciations

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

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

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

Risque identifié

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé pour un montant total de 137 millions d'euros, soit 53% de l'actif.

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, en tenant compte notamment des taux de capitalisation et des 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 leur valorisation.

Le paragraphe 6 – Immeubles de placement de la note 3. Principes et méthodes appliqués, et la note 13. Immeubles de placement de l'annexe aux comptes consolidés présentent la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

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

Nous avons apprécié l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence de contrôles exercés par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

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

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer obtenues lors de notre audit ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires, le cas échéant ;
- la cohérence du taux de rendement retenu avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique, testée pour certains biens immobiliers par nos experts immobiliers.

Par ailleurs, une revue approfondie d'une sélection d'expertises immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence de la méthode de valorisation appliquée ainsi que des hypothèses utilisées.

Nous avons enfin comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2018 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous avons apprécié la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier local.

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 10 « chiffre d'affaires » de la note 3. « Principes et méthodes appliqués » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'activité de promotion immobilière, qui représente 50% du Chiffre d'Affaires total, le groupe exerce une partie de son activité au travers de contrats de type VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement des projets est déterminé pour chaque projet en rapportant le montant des coûts engagés (y compris le coût initial d'acquisition des terrains) à la date de clôture pour les lots ayant fait l'objet d'un contrat de vente au montant total estimé des coûts du projet. Des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

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

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

Réponse au risque identifié

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet JLS Partner était dans la 5^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 12^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris et Paris – La Défense, le 26 avril 2019

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit	Deloitte & Associés
	
Julien WAJSBORT	Thierry BILLAC

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS

GROUPE ARTEA

31 décembre 2018

VERSION DEFINITIVE

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées	7
Note 4. Information sectorielle	16
Note 5. Chiffre d'affaires	20
Note 6. Autres achats et charges externes	20
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	20
Note 8. Autres produits et charges opérationnels	21
Note 9. Coût de l'endettement financier net	21
Note 10. Autres produits et charges financiers	21
Note 11. Impôts sur les résultats	22
Note 12. Ecart d'acquisition	23
Note 13. Immeubles de placement	24
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	25
Note 15. Autres actifs financiers.....	25
Note 16. Stocks et en-cours.....	26
Note 17. Clients	26
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement	27
Note 19. Autres actifs courants	27
Note 20. Capital social	28
Note 21. Dettes financières	28
Note 22. Provisions	30
Note 23. Autres passifs courants	30
Note 24. Instruments dérivés	30
Note 25. Engagements hors bilan	31
Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes.....	33
Note 27. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	34
Note 28. Informations relatives aux parties liées	34
Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2018	34

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires	5	73 064	22 896
Dépenses liées aux activités de ventes		(45 764)	(10 165)
Autres achats et charges externes	6	(7 001)	(2 480)
Charges de personnel		(3 457)	(2 856)
Impôts, taxes et versements assimilés		(572)	(615)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(1 780)	(847)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		6 184	5 916
Autres produits et charges opérationnels courants	8	46	(2 680)
Résultat opérationnel		20 720	9 169
Coût de l'endettement financier net	9	(3 884)	(3 851)
Autres produits et charges financiers	10	(35)	66
Résultat courant avant impôt		16 802	5 383
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		19	(13)
Impôts sur les résultats	11	(5 281)	(734)
Résultat net de la période		11 540	4 636
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		10 064	4 000
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		1 476	636
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		2,03	0,81
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,69	0,67
Nombre d'actions en circulation		4 954 293	4 954 147
Nombre d'actions potentielles		5 944 574	5 944 428

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		11 540	4 636
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		11 540	4 636
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		1 476	636
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		10 064	4 000

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Ecart d'acquisition	12	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		220	245
Immeubles de placement à juste valeur	13	135 460	117 600
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	13	1 600	6 800
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	11 947	7 205
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	17 896	17 483
Autres immobilisations corporelles	14	1 282	640
Autres actifs financiers	15	2 739	869
Impôts différés actifs		333	-
Total actifs non courants		189 960	169 325
Stocks et En-cours	16	17 248	45 176
Clients	17	16 697	3 719
Créances d'impôt sur les sociétés		153	249
Autres actifs courants	19	14 287	8 528
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20	17 425	13 153
Total actifs courants		65 811	70 825
Total actifs		255 771	240 150

CAPITAUX PROPRES

Capital	21	29 726	29 725
Primes d'émission		9 868	9 867
Réserves		23 636	20 457
Résultat de la période		10 064	4 000
Capitaux propres part du groupe		73 293	64 049
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		8 196	6 314
Capitaux propres		81 489	70 363

PASSIFS

Dettes financières part non courante	22	111 932	103 757
Provisions part non courante	23	89	88
Impôts différés passifs	11	11 372	8 594
Total passifs non courants		123 392	112 439
Dettes financières part courante	22	11 982	33 880
Dettes d'impôt sur les sociétés		335	1 593
Fournisseurs	18	13 317	12 429
Provisions part courante	23	16	169
Autres passifs courants	24	25 239	9 277
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	25	0	1
Total passifs courants		50 890	57 348
Total passifs		174 282	169 787
Total passifs et capitaux propres		255 771	240 150

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net total consolidé		11 521	4 650
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		1 781	735
Impôts sur le résultat	11	2 837	2 578
Charges nettes d'impôts différés		2 444	(1 844)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	3 884	3 853
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(104)	1 421
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	25	(1)	(47)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	13	(5 618)	(4 880)
Marge brute d'autofinancement		16 744	6 466
Variation du besoin en fonds de roulement	18	27 038	(22 276)
Impôts payés		(3 998)	(113)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		39 784	(15 923)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(28)	(2)
Décassements concernant les immeubles de placement		(11 973)	(15 821)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(2 804)	(5 468)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		190	11 579
Réduction des actifs financiers		42	224
Variation des actifs financiers		(1 917)	(37)
Impact des entités acquises sur la période		(466)	(12)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(16 956)	(9 537)
Augmentations de capital souscrites par les minoritaires		-	1 207
Emissions d'emprunts (note A)	22	22 459	62 546
Remboursements d'emprunts (note A)	22	(37 997)	(28 877)
Intérêts versés		(3 864)	(3 546)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(19 402)	31 330
Variation de juste valeur des instruments financiers		-	-
Variation de la trésorerie (A+B+C)		3 425	5 869
Concours bancaires		(2)	(1)
Trésorerie actif		13 154	7 283
Trésorerie nette d'ouverture (a)		13 152	7 282
Concours bancaires		(850)	(2)
Trésorerie actif		17 425	13 154
Trésorerie nette de clôture (b)		16 575	13 151
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		3 425	5 869

Note A	31/12/2018		31/12/2017	
	Emission	Remboursement	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	6 810	112	13 000	(4 839)
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 235	(37 162)	47 640	(22 840)
Prêt TVA	0	(645)	1 500	(855)
Dépôts et cautionnements	414	(302)	405	(344)
Dettes financières (note 22)	22 459	(37 997)	62 546	(28 877)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2016	29 721	9 862	17 582	3 235	60 400	4 129	64 529
Affectation du résultat			3 235	(3 235)	-		-
Augmentation de capital	4	5			9	1 207	1 216
Résultat de l'exercice				4 000	4 000	636	4 636
Variations de périmètre			(340)		(340)	340	-
Autres variations			(19)		(19)		-
Situation nette au 31 décembre 2017	29 725	9 867	20 458	4 000	64 050	6 312	70 362
Affectation du résultat			4 000	(4 000)	-		-
Augmentation de capital	1	1			2	421	423
Résultat de l'exercice				10 064	10 064	1 476	11 540
Variations de périmètre (1)			(825)		(825)	(14)	(840)
Autres variations			3				-
Situation nette au 31 décembre 2018	29 725	9 868	23 636	10 064	73 294	8 195	81 489

(1) L'impact de variation de périmètre est essentiellement lié à la résolution dans la société Artesol au cours de l'exercice 2018

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**Note 1. Informations générales**

ARTEA (ci-après « le Groupe ») est une société de droit français dont le siège social est situé à Paris XVI^{ème}.

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans trois secteurs :

- (2) Une activité de promotion immobilière
- (3) Une activité de foncière immobilière
- (4) Le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages hydrauliques

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Le conseil d'administration du 24 avril 2019 a arrêté les comptes consolidés et autorisé leur publication.

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2018 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2017.

Note 2. Variation de périmètre de la période

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

1. Créations de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2018, le groupe ARTEA a créé 4 nouvelles sociétés : Artea Meylan détenue à 100% par ARTEA, Arteparc Sophia, détenue à 60% par ARTEA et Horizon Cannes et L'Escalet détenues toutes deux à hauteur de 50% par ARTEA et 50% par ARTEME (hors groupe de consolidation). Ces deux sociétés Horizon Cannes et L'Escalet sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et les deux sociétés Artea Meylan et Arteparc Sophia sont consolidées en intégration globale dans les comptes consolidés du 31 décembre 2018.

2. Fusion de la période :

La société Artea Nice 2013 a été dissoute par transmission universelle de patrimoine en novembre 2018.

3. Augmentation des pourcentages de contrôle :

La société ARTEA a apporté les parts d'ARTESOL à ARTEA ENVIRONNEMENT en échange de parts ARTEA ENVIRONNEMENT.

La société ARTESOL a augmenté le capital social de Artesol Energie Solaire.

La société ARTEA ENVIRONNEMENT a augmenté le capital social des sociétés PRAUTELEC, DREAM ENERGIE, ENERGY HYDRO 2016 et HYDRO ONE.

La société ARTEPROM a augmenté le capital social de DREAMVIEW.

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 2018 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les nouvelles normes, interprétations et amendements de normes tels qu'adoptés par l'Union Européenne qui sont entrés en vigueur au 1er janvier 2018 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers au 31 décembre 2018. Les nouvelles normes, interprétations et amendements de normes obligatoires pour la période comptable commençant le 1er janvier 2019 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. L'application de cette nouvelle norme n'a pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients en cinq étapes (identifier le(s) contrat(s) avec le client, identifier les différentes obligations de performance du contrat, déterminer le prix de vente, répartir le prix de vente sur les différentes obligations de performance du contrat, comptabiliser le revenu). Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts du contrôle de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services.

Les revenus d'Artea se décomposent comme suit :

- Vente en l'état futur d'achèvement,
- Revenus locatifs,
- Ventes d'énergie.

La norme qui s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 est sans impact pour le groupe Artea au 31.12.2018 pour les raisons suivantes :

- Vente en l'état futur d'achèvement : le transfert de propriété au client s'effectue au fur et à mesure de la construction de l'actif. Par ailleurs dans un tel contrat de construction, les différents biens et services promis au client sont intégrés de telle sorte que le client obtient au final un seul extrant. Ce type de contrat ne comprend donc au sens d'IFRS 15 qu'une seule obligation de performance : la construction d'un immeuble conforme au cahier des charges accepté par le client.
- Revenus locatifs : la pratique de reconnaissance du revenu des loyers de façon étalée sur les trimestres est conforme à IFRS 15.
- Ventes d'énergie : le chiffre d'affaires issu de la production d'électricité des barrages et centrales est constaté selon les modalités tarifaires prévues dans le contrat d'achat EDF et sur la base volume de kWh mesurés et fournis. Cette pratique est conforme à IFRS 15

Le Groupe ARTEA reconnaît les produits des activités ordinaires conformément aux dispositions de l'IFRS 15.

IFRS 16 – Contrats de location

En sa qualité de bailleur et compte tenu du nombre et de la nature des contrats (preneurs), le groupe ne sera pas impacté de manière significative par la norme IFRS 16. En conséquence, le groupe ne communique aucun impact de la norme IFRS 16 sur les comptes.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites en note 13. Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

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

3. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2018 comme suit :

Société	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2018			31/12/2017		
ARTEA	Mère	Mère		Mère	Mère	
SCI CAMPUS ARTEPARC	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 3	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 4	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 5	100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	98	100	IG	97	100	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	98	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	98	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	98	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	98	100	IG	97	100	IG
SNC ARTECOM	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA AIX 11	100	100	IG	100	100	IG
SCI BACHASSON	100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65	100	IG	65	100	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100	100	NC	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	98	100	IG	96	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	98	100	IG	96	100	IG
SCI FEHF	100	100	IG	100	100	IG
SAS GRID TELECOM	-	-	NC	35	35	NC
ENERGIE HYDRO 2016	98	100	IG	96	100	IG
DREAM ENERGY	98	100	IG	97	100	IG
CHEBM	98	100	IG	96	100	IG
ARTEPARC Haut de France	60	60	IG	60	60	IG
HYDRO ONE	98	100	IG	97	100	IG
DREAM VIEW	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUYEAU	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	50	50	MEE	0	0	NC
L'ESCALET	50	50	MEE	0	0	NC
ARTEA MEYLAN	100	100	IG	0	0	NC
ARTEPARC SOPHIA	60	60	IG	0	0	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

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

4. Regroupements d'entreprise

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

valeur des actifs, passifs, passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3R révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

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

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

5. Opérations réciproques

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

6. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

7. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

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

8. Autres immobilisations corporelles

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

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

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

10. Chiffre d'affaires

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

▪ Loyers d'immeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement.

▪ Activités énergie

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

▪ Activités promotion

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

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.

11. Créances clients

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

12. 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.

13. Instruments financiers dérivés

Le Groupe ARTEA n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière parmi les actifs ou passifs financiers. Le groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9. Ainsi, les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

14. Résultat par action

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

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

(en Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de l'exercice	10 063 957	3 999 687
Nombre moyen pondéré d'actions émises (A)	4 954 293	4 954 147
Résultat par action (€ par action)	2,03	0,81
Nombre potentiel d'action si conversion des OCA (B)	990 281	983 428
Nombre moyen et dilué de titres (C = A+B)	5 944 574	5 944 428
Résultat net dilué par action (€ par action)	1,41	0,38

15. Dettes financières

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

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

16. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges

de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

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

17. Impôts

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

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

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

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

La principale dette d'impôts différés est liée à la mise à valeur de marché des immeubles de placement.

Conformément à la loi de finance 2018 publiée le 30 décembre 2017, le groupe a appliqué un taux d'imposition de 25% sur le retraitement de mise à juste valeur des immeubles de placement.

18. Risques de marché

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

- **Risque de crédit**

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

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

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2018.

La décomposition des échéances 2019 s'élève à 8,8 millions d'euros. Les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 8,2 millions d'euros et par les revenus en lien avec l'activité d'Energie pour 1,7 millions d'euros.

- **Risque de taux d'intérêt**

Le groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme. Pour atteindre ces objectifs, le groupe emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt. L'exposition au risque de taux au 31 décembre 2018 est couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

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

- **Risque de contrepartie**

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

Note 4. Information sectorielle

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

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

➤ **Foncier :**

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

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

➤ **Promotion :**

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

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

➤ **Holding :**

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

➤ Energie :

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

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2018 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	276	(261)	206	0	220
Immeubles de placement à juste valeur	135 460	-	-	-	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	1 600	-	-	-	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	15 232	(3 285)	-	-	11 947
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	125	5	17 766	-	17 896
Autres immobilisations corporelles	1 007	142	23	109	1 282
Autres actifs financiers	550	1 958	37	194	2 739
Impôts différés actifs	106	(242)	159	311	333
Total actifs non courants	154 356	16 799	18 191	614	189 960
Stocks et En-cours	528	16 720	-	-	17 248
Clients	1 027	14 997	457	216	16 697
Autres actifs courants	3 981	8 400	547	1 359	14 287
Elimination des titres de participation	(16 607)	(30 938)	(3 689)	51 234	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 431	2 787	1 214	8 992	17 425
Total actifs courants	(6 499)	11 970	(1 461)	61 801	65 811
Total actif	147 857	28 769	16 730	62 415	255 771
CAPITAUX PROPRES					
Capital	-	-	-	29 726	29 726
Primes d'émission	-	-	-	9 868	9 868
Réserves	31 185	(7 198)	(3 959)	3 609	23 636
Résultat de la période	4 769	5 684	(1 024)	635	10 064
Capitaux propres part du groupe	35 954	(1 514)	(4 984)	43 837	73 293
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	7 562	(45)	678	(0)	8 196
Capitaux propres	43 516	(1 559)	(4 305)	43 837	81 489
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	76 177	3 547	10 715	21 493	111 932
Provisions part non courante	-	89	-	-	89
Impôts différés passifs	10 908	(657)	800	320	11 372
Total passifs non courants	87 086	2 979	11 515	21 813	123 392
Dettes financières part courante	7 715	2 089	930	1 248	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	-	-	335	335
Fournisseurs	1 233	11 282	326	477	13 317
Provisions part courante	-	16	-	-	16
Autres passifs courants	1 610	21 863	283	1 483	25 239
Elimination des intra-groupe	6 697	(7 901)	7 982	(6 777)	(0)
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Total passifs courants	17 254	27 349	9 520	(3 235)	50 890
Total passifs	104 340	30 328	21 035	18 578	174 282
Total passifs et capitaux propres	147 857	28 769	16 730	62 415	255 771

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2017 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	264	(263)	244	-	245
Immeubles de placement à juste valeur	117 600	-	-	-	117 600
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	6 800	-	-	-	6 800
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 573	(368)	-	-	7 205
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	215	9	17 259	-	17 483
Autres immobilisations corporelles	73	195	284	88	640
Autres actifs financiers	546	66	36	222	869
Total actifs non courants	133 071	18 121	17 823	310	169 325
Stocks et En-cours	1 149	44 027	-	-	45 176
Clients	646	2 608	437	28	3 719
Créances d'impôt sur les sociétés	235	3	11	-	249
Autres actifs courants	3 424	3 099	1 010	994	8 528
Elimination des titres de participation	(15 887)	(30 939)	(2 848)	49 674	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	8 285	1 347	1 553	1 968	13 153
Actifs liés à des activités abandonnées ou en cours de cession	0	0	0	0	0
Total actifs courants	(2 147)	20 144	163	52 665	70 825
Total actif	130 924	38 265	17 986	52 976	240 150
CAPITAUX PROPRES					
Capital	-	-	-	29 725	29 725
Primes d'émission	-	-	-	9 867	9 867
Réserves	24 803	(5 749)	(2 000)	3 404	20 457
Résultat de la période	4 567	409	(1 091)	115	4 000
Capitaux propres part du groupe	29 369	(5 339)	(3 091)	43 110	64 049
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	5 695	(52)	672	(0)	6 314
Capitaux propres	35 064	(5 392)	(2 420)	43 110	70 363
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	74 433	3 637	10 283	15 404	103 757
Provisions part non courante	2	86	-	-	88
Autres passifs non courants	-	-	-	-	-
Impôts différés passifs	8 992	(1 174)	770	6	8 594
Total passifs non courants	83 427	2 550	11 052	15 410	112 439
Dettes financières part courante	6 409	24 994	835	1 641	33 880
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	-	-	1 594	1 594
Fournisseurs	1 728	9 372	816	513	12 429
Provisions part courante	-	41	-	128	169
Autres passifs courants	2 852	5 015	175	1 234	9 277
Elimination des intra-groupe	1 442	1 685	7 526	(10 653)	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1	-	-	-	1
Total passifs courants	12 432	41 107	9 353	(5 544)	57 349
Total passifs	95 859	43 657	20 405	9 866	169 788
Total passifs et capitaux propres	130 924	38 265	17 986	52 976	240 150

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2018 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	9 566	61 385	1 697	416	73 064
Dépenses liées aux activités de ventes	(2 054)	(43 243)	(301)	(167)	(45 764)
Autres achats et charges externes	(720)	(4 526)	(552)	(1 202)	(7 001)
Charges de personnel	(527)	(999)	(395)	(1 535)	(3 457)
Impôts, taxes et versements assimilés	(103)	(271)	(83)	(114)	(572)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(345)	(99)	(1 407)	72	(1 780)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5 522	662	-	-	6 184
Autres produits et charges opérationnels courants	244	269	(6)	(460)	46
Elimination des intra-groupe	(770)	(4 080)	308	4 542	(0)
Résultat opérationnel	10 811	9 097	(739)	1 552	20 720
Coût de l'endettement financier net	(2 381)	(84)	(283)	(1 136)	(3 884)
Autres produits et charges financiers	(4)	0	1	(32)	(35)
Elimination des intra-groupe	70	(32)	(120)	83	(0)
Résultat courant avant impôt	8 496	8 980	(1 142)	467	16 802
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	0	19	0	-	19
Impôts sur les résultats	(2 239)	(3 308)	97	168	(5 281)
Résultat des sociétés consolidées	6 258	5 692	(1 045)	635	11 540
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	4 769	5 684	(1 024)	635	10 064
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	1 488	8	(20)	0	1 476

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2017 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	8 331	12 878	1 378	309	22 896
Dépenses liées aux activités de ventes	(125)	(9 125)	(79)	(836)	(10 165)
Autres achats et charges externes	(444)	(482)	(451)	(1 103)	(2 480)
Charges de personnel	(233)	(963)	(415)	(1 245)	(2 856)
Impôts, taxes et versements assimilés	(130)	(328)	(84)	(73)	(615)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(154)	589	(1 114)	(168)	(847)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4 935	981	-	-	5 916
Autres produits et charges opérationnels courants	187	(2 503)	(360)	(4)	(2 680)
Elimination des intra-groupe	(3 107)	(1 364)	16	4 455	0
Résultat opérationnel	9 260	(316)	(1 108)	1 334	9 169
Coût de l'endettement financier net	(2 378)	(27)	(256)	(1 191)	(3 851)
Autres produits et charges financiers	72	(7)	2	(2)	66
Elimination des intra-groupe	42	(70)	(148)	176	-
Résultat courant avant impôt	6 997	(420)	(1 510)	317	5 383
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	0	(13)	0	0	(13)
Impôts sur les résultats	(1 618)	762	324	(202)	(734)
Résultat des sociétés consolidées	5 379	329	(1 187)	115	4 636
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	4 567	409	(1 091)	115	4 000
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	812	(80)	(95)	0	637
Résultat net par action (en €) – part des propriétaires de la société mère	0,92	0,08	(0,22)	0,02	0,78
Résultat net dilué par action (en €) – part des propriétaires de la société mère	0,92	0,08	(0,22)	0,02	0,78

Note 5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Ventes d'immubles (1)	59 680	11 240
Revenus locatifs nets	8 412	7 462
Ventes d'énergie	1 715	1 378
Autres revenus	3 258	2 816
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	<i>2 127</i>	<i>2 227</i>
<i>Dont honoraires de gestion et autre</i>	<i>1 131</i>	<i>589</i>
Total	73 064	22 896

(1) Concerne pour l'exercice 2018 les VEFA Nanterre, Le Saphir, Nîmes A, Lesquin D et les ventes de parkings sur le Silo et pour l'exercice 2017 les VEFA du Saphir et de Lesquin Bâtiment D.

Note 6. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires, prestations extérieures (1)	(5 782)	(1 642)
Maintenance, entretien & assurances	(592)	(418)
Autres achats et charges externes	(628)	(421)
Total	(7 001)	(2 480)

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

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

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

Le groupe intègre principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 1 908 milliers d'euros.

Note 8. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de cession des immobilisations	(44)	57
Autres produits	809	467
Autres charges	(719)	(3 205)
Autres produits et charges opérationnels courants	46	(2 680)

En 2017, les autres charges concernent principalement l'abandon des projets Carreau des Mines et Montpellier pour respectivement 1 608 et 426 milliers d'euros et des charges sur exercices antérieurs 490 milliers d'euros.

Note 9. Coût de l'endettement financier net

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Charge d'intérêts	(3 884)	(3 847)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	(4)
Coût de l'endettement brut	(3 884)	(3 851)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(3 884)	(3 851)

Note 10. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits financiers (a)	41	85
Revenus des créances	25	18
Autres produits financiers	15	20
Variation de JV sur instruments de couverture	1	47
Autres charges financières (b)	(76)	(19)
Autres charges financières	(76)	(19)
Autres produits et charges financiers (a+b)	(35)	66

Note 11. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2018 s'élève à 5 281 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'impôt exigible	(2 837)	(2 578)
Charges d'impôt différé	(2 444)	1 844
Total	(5 281)	(734)

- 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>	31/12/2018	31/12/2017
Impôts différés sur location financement	(911)	(720)
Impôts différés sur déficits fiscaux	715	689
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(221)	(246)
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(10 458)	(8 299)
Autres retraitements de consolidation	(163)	(18)
Total des impôts différés nets	(11 038)	(8 594)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2018 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Impôts différés actifs à l'ouverture	-	-
Impôts différés passifs à l'ouverture	8 595	10 439
Impôts différés nets à l'ouverture	8 595	10 439
Produit de l'exercice	(2 444)	1 844
Impôts différés nets à la clôture	11 039	8 595
<i>Dont impôts différés actifs</i>	333	-
<i>Dont impôts différés passifs</i>	11 373	8 595

Le Groupe dispose au 31 décembre 2018 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 4.3 millions d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net des sociétés intégrées	11 540	4 636
Impôts comptabilisés (A)	(5 281)	(734)
Résultat consolidé avant impôt	16 821	5 370
Taux d'impôt constaté	31,40%	13,67%
taux de droit commun	33,33%	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	(5 606)	(1 790)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(325)	(1 056)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25%	(730)	(1 134)
Déficits fiscaux	228	(343)
Autres différences permanentes	177	421
Total	(325)	(1 056)

Note 12. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeurs au 31 décembre 2017	Variation	Valeurs au 31 décembre 2018
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	-	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	-	5 950
Ecart d'acquisition (brut)	18 482	0	18 482
Perte de valeur	-	-	-
Ecart d'acquisition (net)	18 482	0	18 482

Un test de dépréciation a été 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. Ces flux futurs sont issus du plan d'affaires à 3 ans établi et validé par la Direction, auquel s'ajoute une valeur terminale basée sur des flux de trésorerie normatifs actualisés au coût moyen pondéré du capital.

Le taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2018 pour actualiser ces flux futurs s'élève à 5,2% et le taux de croissance à l'infini utilisé pour la valeur terminale s'élève à 1,5 %. Par mesure de prudence, le taux d'actualisation a été majoré de 2% pour le flux terminal.

La différence entre la valeur de l'actif net, égale à 33,4 millions d'euros, et la valeur d'utilité de l'UGT Promotion, égale à 113,4 millions, est de +80 millions d'euros. Le test de dépréciation mené sur ces bases n'a pas donné lieu à la constatation d'une perte de valeur au titre de ces écarts d'acquisition.

Note 13. Immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2017	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 31/12/2018
Immeubles de placement terrain et construction	117 600	640	6 348	(190)	4 708	6 354	135 460
Immeubles de placement à juste valeur	117 600	640	6 348	(190)	4 708	6 354	135 460
Immeubles de placement terrain et construction	6 800	1 478	122			(6 800)	1 600
Immeubles de placement à juste valeur	6 800	1 478	122	0	0	(6 800)	1 600
Immeubles de placement construction	7 205	9 855	(850)		(4 708)	446	11 947
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 205	9 855	(850)	0	(4 708)	446	11 947
Total	131 605	11 973	5 619	(190)	0	0	149 007

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 5 619 milliers d'euros et concerne principalement le programme LESQUIN N et LESQUIN PS4 et PS 5 pour 2 266 milliers d'euros, Campus Arteparc A B et C pour 620 milliers d'euros et Arteparc Lille E pour 1 542 milliers d'euros.

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 2018 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m²	Taux de capitalisation
Max	174	7,53
Min	104	5,40
Moyenne pondéré	155	6,18

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 6,18% sur 2018 contre 6,42 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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	5,18%	5,68%	6,18%	6,68%	7,18%
Valeur du patrimoine immobilier	163 639	149 234	137 160	126 894	118 057

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2018
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	21 917	1 871	-	-	23 788
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	-	3
Autres immobilisations corporelles	1 368	933	(44)	-	2 257
Total Autres immobilisations (brut)	1 371	933	(44)	0	2 260

Amortissements	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2018
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(4 433)	(1 458)	-	-	(5 891)
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	-	-	-	(3)
Autres immobilisations corporelles	(728)	(263)	16	-	(975)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(731)	(263)	16	0	(978)

Valeurs nettes	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2018
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	17 484	413	-	-	17 897
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	640	670	(28)	-	1 282
Total Autres immobilisations (net)	640	670	(28)	0	1 282

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<u>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</u>		
Titres de participations non consolidés	8	8
Instruments de trésorerie non disponibles	1 907	-
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	1 915	8
<u>Actifs financiers au coût amorti</u>		
Créances rattachées à des participations	-	31
Dépôts & cautionnements	830	830
Total Actifs financiers au coût amorti	830	861
Total	2 745	869

Note 16. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
En-cours de production	17 248	45 176
<i>Dont en-cours projet Nanterre</i>	-	26 954
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	12 278	12 025
<i>Dont en-cours projet Silo</i>	-	1 489
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	722	1 146
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	1 724	2 549
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	1 276	-
<i>Dont en-cours projet Green Corner</i>	472	-
Total en-cours	17 248	45 176

Note 17. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs brutes	16 745	3 765
Dépréciations	(48)	(46)
Créances clients (net)	16 697	3 719

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	Non échues	De zero à trois mois	De trois à six mois	A plus de six mois
Créances clients	16 745		16 745		
Dépréciations clients	(48)		(48)		
Total	16 697	0	16 697	0	0

Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Stocks et En-cours	45 176	(27 928)	17 248
Clients	3 719	12 978	16 697
Autres actifs courants	8 528	5 760	14 287
Total Actifs	57 423	(9 190)	48 233
Fournisseurs	12 429	888	13 317
Comptes courants hors groupe	518	952	1 470
Autres passifs courants	9 277	15 962	25 239
Total Passifs	22 223	17 803	40 026
Besoin en Fonds de Roulement	35 199	(26 993)	8 206

Note 19. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Créances sociales et fiscales (1)	10 409	5 615
Autres créances liées à l'exploitation (2)	3 539	2 793
Charges constatées d'avance	340	120
Total autres actifs courants	14 287	8 528

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

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

Note 20. Capital social

Le capital social a évolué comme suit sur la période :

Date	Libellé	Nombre d'actions	Nominal (€)	Capital (K€)
31/12/2013	Capital ARTEA	1 343 490	6,60	8 867
15/04/2014	Apports VOLUME B et ARTEPROM (ex-B PROMOTION)	717 675	6,60	4 737
15/04/2014	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
Capital social au 31 décembre 2018		4 954 293	6,00	29 726

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2018 est de 4 954 293. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 569.

Note 21. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2018	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	29 788	6 810	112	(5)	36 706		36 706
Emprunts auprès des établissements de crédit	95 738	15 235	(36 511)	-	74 461	8 152	66 309
Dettes location financement	9 977	-	(917)	-	9 060	940	8 120
Avance crédit preneur	(2 048)	-	266	-	(1 782)	(271)	(1 510)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	103 667	15 235	(37 162)	0	81 739	8 820	72 919
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	823	38	(18)	-	842	842	-
Prêt TVA	645	-	(645)	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 194	414	(302)	-	2 307	-	2 307
Comptes courants hors groupe	518	952	-	-	1 470	1 470	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	2	-	848	0	850	850	-
Total autres dettes financières	4 182	1 404	(117)	0	5 469	3 162	2 307
Total dettes financières	137 637	23 449	(37 167)	(5)	123 914	11 983	111 932

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

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

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

L'emprunt obligataire émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2018.

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

1. La somme (x) du montant des capitaux propres consolidés de l'Emetteur FESV et (y) du montant des comptes courants d'associés au passif du bilan des comptes consolidés de l'Emetteur (dans chaque cas, tels qu'ils figurent dans les comptes consolidés annuels de l'Emetteur établis selon les normes IFRS, notamment la norme IAS 40 option juste valeur) est inférieure :
 - ✓ au 31 décembre 2016, 2017, 2018 et 2019, à 90 % du montant nominal total des Obligations demeurant en circulation ;
 - ✓ au 31 décembre 2020, à 100 % du montant nominal total des Obligations demeurant en circulation ; et
 - ✓ au 31 décembre 2021, à 110 % du montant nominal total des Obligations demeurant en circulation ;
2. Le montant des capitaux propres consolidés de l'Emetteur FESV (tel qu'il figure dans les comptes consolidés annuels de l'Emetteur établis selon les normes IFRS, notamment la norme IAS 40 option juste valeur, attestés par le commissaire aux comptes de l'Emetteur) est inférieur à 15 millions d'euros ;

Ces covenants étaient respectés au 31 décembre 2018.

L'emprunt obligataire émis par la société ARTEA fait l'objet des covenants suivants :

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

Ces covenants étaient respectés au 31 décembre 2018.

L'emprunt obligataire convertible OCEANE a été en partie converti pour 472 actions représentant un total de 7 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2018	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 473	Euros	04/08/2019	In fine	Fixe 6 %
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	16 423	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	21/12/2023	In fine	Fixe 5,25 %
Emprunts obligataires convertibles		37 821	36 706				

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2018 se détaillent ainsi (en millier d'euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2018	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BNP PARIBAS chez Artea Services	13/03/2018	540	494	111	383	13/03/2023
PALATINE chez FEHF	24/04/2018	3 000	2 906	179	2 728	27/01/2024
CEPAC chez ARTEPARC SOPHIA	27/12/2018	4 844	3 844	-	3 844	27/12/2035
BPI chez ENERGIE HYDRO 2016	17/05/2018	1 338	1 338	77	1 261	31/12/2033
Total emprunts bancaires		9 722	8 582	367	8 215	

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

(En milliers d'euros)

Année de remboursement	à moins d'1 an	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà	Total
Principal	9 379	7 377	7 032	8 232	6 648	7 600	8 604	8 128	18 739	81 739
Intérêts	1 910	1 682	1 514	1 338	1 236	950	804	603	1 293	11 330
Total Groupe (Principal + intérêts)	11 290	9 059	8 546	9 570	7 885	8 549	9 408	8 730	20 032	93 069

Note 22. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2018	Dont	
						Courant	Non courant
Provisions	256	3	(130)	(24)	105	16	89
Total provisions	256	3	(130)	(24)	105	16	89

Note 23. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	565	328
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	8 796	5 578
Produits constatés d'avance	15 064	2 874
Autres dettes diverses	814	496
Total autres passifs courants	25 239	9 277

Les produits constatés d'avance concernent principalement au 31 décembre 2018 les Ballons D pour 4,4 millions d'euros et Nanterre pour 10,6 millions d'euros.

Note 24. Instruments dérivés

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation de juste valeur
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	0	1	(1)

Ces swaps de taux servent à couvrir les emprunts souscrits à taux variable. La valeur de ces instruments est communiquée par les établissements financiers à l'origine de ces dérivés. Elle est déterminée selon une méthode d'évaluation dont les variables incluent des données de marché observables (niveau 2).

Le Groupe ayant choisi de ne pas appliquer de comptabilité de couverture, la variation de la juste-valeur des instruments dérivés est directement comptabilisée en résultat.

Note 25. 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 31/12/2018				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3 200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Panoramique	Crédit de 2.712.611,08 €	échéance 03/08/2020 Inscription jusqu'au 03/08/2021	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 2 550 000 € et hypothèque de 1er rang pour 500 000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Provençal	Crédit de 830.859 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Sirocco		échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX 5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Bât. A Arteparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3 411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 2 078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4 900.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	échéance 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arteparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 5.476.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Bât. A Arteparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 5.200.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 5 200.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. A Arteparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 2.600.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 2.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Campus Arteparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Campus Arterparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arterparc C	Crédit de 4.600.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2029	Hypothèque de 1er rang pour 4.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arterparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arterparc Lesquin B	Crédit de 2.800.000 €	Inscription jusqu'au 01/11/2029	Hypothèque de 1er rang pour 2.800.000 €	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.
Le Quartz	Crédit de 3.600.000 €	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang pour 3.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse (Artea Duranne) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Vésinet	Crédit de 1.850.000 euros	Echéance 10/08/2018	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEPROM.
Le Vésinet	Crédit de 2.500.000 euros	Echéance 06/07/2032	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Lesquin - Bâtiment N	Crédit de 7.229.637 €	Echéance 03/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
Lesquin - Bâtiment 4	Crédit de 4.166.860 €	Echéance 07/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
Lesquin - Bâtiment 5	Crédit de 1.406.102 €	Echéance 12/2032	PPD de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse .
FEHF - Lesquin E	Crédit de 3.000.000 €	Inscription jusqu'au 01/10/2031	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
ARTEPARC SOPHIA - BIOT C	Crédit de 3.843.509 €	Inscription jusqu'au 01/10/2031	PPD et Hypothèque de 1er rang pour 3.843.509 €	Délégation imparfaite des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AU 31/12/2018

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA ENVIRONNEMENT AU 31/12/2018

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
Pemigny	Crédit de 929.655 €	échéance 31/08/2027	Hypothèque de 1er rang	Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat-Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoie	Crédit de 1.000.000 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

Loyers futurs minimaux

Au 31 décembre 2018, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2018
2019	8 201
2020	6 072
2021	4 603
2022	3 039
2023	2 056
2024	1 426
2025	1 145

Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES		JLS PARTNER		ORGEKO	
Exercices 2017 et 2018 :	Montant		Montant (HT)			
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
o Émetteur[1]	109 496	57 194	39 671	45 708		
o Filiales intégrées globalement	31 336	31 725		3 000	11 350	10 250
Services autres que la certification des comptes						
o Émetteur		0		0		
o Filiales intégrées globalement						
Sous-total	140 832	88 919	39 671	48 708	11 350	10 250
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement						
Juridique, fiscal, social						
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)						
Sous-total	0	0	0	0	0	0
TOTAL	140 832	88 919	39 671	48 708	11 350	10 250

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

L'effectif au 31 décembre 2018 est composé de 42 salariés, dont l'ancienneté est inférieure à dix ans (trois salariés de plus de 10 ans d'ancienneté).

Le montant de l'engagement de retraite n'étant pas matériel (160 milliers d'euros au 31 décembre 2018), l'indemnité corrélative n'a pas été comptabilisée.

Note 28. Informations relatives aux parties liées

La rémunération des dirigeants concerne le président, le directeur général et le directeur du Développement. Leur rémunération s'est élevée à 530 milliers d'euros au titre de 2018 et à 510 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2018	B Promauto	ARTEME	VBI
Créances clients	1 314		100	1 214
Dettes fournisseurs	793		12	781
Créances non courantes	228	228	-	
Chiffres d'affaires	1 976		150	1 826
Charges externes	724		10	714
TOTAL	5 035	228	272	4 535

Les capitaux propres de la société B PROMAUTO au 31 décembre 2018 s'élèvent à 0 euros et son résultat net à 81 milliers d'euros.

Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2018

ARTEA a réalisé entre décembre 2018 et février 2019 une émission obligataire de 25 millions d'euros (6,8 millions d'euros en décembre 2018 et 18,2 millions d'euros en février 2019). Cette émission qui a été essentiellement réalisée dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels européens, porte intérêt au taux annuel de 5,25% et sera remboursée au pair le 21 décembre 2023. Le produit de l'émission va permettre à ARTEA de poursuivre le développement de son patrimoine immobilier et participera au refinancement éventuel des OCEANes à échéance août 2019 qui portent intérêt au taux de 6%. Cette émission d'obligations permet d'optimiser la structure de financement Corporate du Groupe et s'inscrit dans sa dynamique de croissance régulière.

En février 2019, le bâtiment Dreamview a été livré au locataire et à l'acquéreur.