

ARTEA

Société Anonyme

55 avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

JLS Partner
12 boulevard Raspail
75007 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

ARTEA

Société Anonyme
55 avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, 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.

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.

ARTEA

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 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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 appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ARTEA pour un montant total de 124 millions d'euros.

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, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

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 états financiers 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.

ARTEA

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

Nous nous sommes assurés de 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 contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence du taux de rendement retenu avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2017 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

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 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.

ARTEA

Ces estimations sont régulièrement mises à jour. La direction considère que les équipes opérationnelles disposent d'une expérience suffisante pour réaliser des estimations fiables du résultat à terminaison des contrats.

La part importante de jugement nécessaire à la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge associée à chaque projet nous a conduits à nous interroger sur la fiabilité des processus budgétaires mis en place par la direction, et par conséquent 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 à tester, pour lesquels nous avons rapproché les données comptables en termes de chiffre d'affaires 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 ;

Tests de dépréciation des goodwill relatifs à l'activité de promotion immobilière

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a été amené à procéder à des opérations de croissance externe et à constater un goodwill.

Ce goodwill, qui correspond à la différence entre le prix payé et la juste valeur des actifs et passifs acquis, est décrit dans le paragraphe « 4. Regroupements d'entreprise » de la note « 3. Principes et méthodes appliqués », et la note « 12. Ecart d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés comme étant 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.

Toute évolution défavorable des rendements attendus de l'activité de promotion immobilière à laquelle les goodwill ont été affectés en totalité, en raison de facteurs internes ou externes tels qu'une évolution de l'environnement économique et financier dans lequel la société opère, est de nature à affecter sensiblement la valeur recouvrable et à nécessiter la constatation d'une dépréciation. Une telle évolution implique de réapprécier la pertinence de ces valeurs ainsi que le caractère raisonnable et cohérent des paramètres de calcul. La direction s'assure à la clôture de chaque exercice que la valeur comptable de ce goodwill, figurant au bilan pour un montant de 18,5 millions d'euros au 31 décembre 2017, n'est pas supérieure à sa valeur recouvrable.

ARTEA

Les modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation et les principales hypothèses retenues sont décrites dans la note « 12. Ecart d'acquisition » de l'annexe. En ce qui concerne l'activité de promotion immobilière, la valeur recouvrable a été déterminée par référence à la valeur d'utilité calculée à partir de la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie issus du plan d'affaires à 3 ans établi par la direction.

La détermination de la valeur recouvrable des actifs de l'activité de promotion immobilière qui représente un montant significatif au regard des états financiers pris dans leur ensemble, et repose principalement sur le jugement de la direction, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des goodwill affectés à l'unité génératrice de trésorerie (UGT) de promotion immobilière comme un point clé de l'audit.

Réponse au risque identifié

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société avec le Référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Nous avons également procédé à une revue critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et vérifié notamment :

- l'exhaustivité des éléments composant la valeur comptable de l'UGT relative à l'activité de promotion immobilière testée ;
- le caractère raisonnable des projections de flux de trésorerie par rapport au contexte économique et financier dans lequel opèrent les entités concernées, et la fiabilité du processus d'établissement des estimations en examinant les causes des différences entre les prévisions et les réalisations ;
- la cohérence de ces projections de flux de trésorerie avec les dernières estimations de la direction ;
- la cohérence du taux de croissance retenu pour les flux projetés avec les projets en cours de développement et leur rentabilité attendue ;
- le calcul du taux d'actualisation appliqué aux flux de trésorerie estimés attendus de l'activité de promotion immobilière en vérifiant que les différents paramètres d'actualisation composant le coût moyen pondéré du capital de l'UGT de promotion immobilière permettaient d'approcher le taux de rémunération que des participants au marché exigeraient d'une telle activité ;
- la sensibilité de la valeur d'utilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini des flux futurs de trésorerie anticipés ;
- la sensibilité de la valeur d'utilité à une dégradation des hypothèses formulées par la direction en termes de chiffre d'affaires sur les 3 prochaines années ;

ARTEA

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi 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.

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.

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

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

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.

ARTEA

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 ;

ARTEA

- 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.

Paris Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2018

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés



Julien WAJSBORT



Thierry BILLAC

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS

GROUPE ARTEA

31 décembre 2017

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABEAU 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	8
Note 4. Information sectorielle	15
Note 5. Chiffre d'affaires.....	19
Note 6. Autres achats et charges externes	19
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions.....	19
Note 8. Autres produits et charges opérationnels.....	20
Note 9. Coût de l'endettement financier net.....	20
Note 10. Autres produits et charges financiers	21
Note 11. Impôts sur les résultats.....	21
Note 12. Ecart d'acquisition	23
Note 13. Immeubles de placement	23
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	25
Note 17. Clients	26
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement	26
Note 19. Autres actifs courants	27
Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
Note 21. Capital social	27
Note 22. Dettes financières.....	28
Note 23. Provisions.....	29
Note 24. Autres passifs courants.....	29
Note 25. Instruments dérivés.....	30
Note 26. Engagements hors bilan.....	30
Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes	34
Note 28. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	34
Note 29. Informations relatives aux parties liées	34
Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2017	35

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	5	22 896	17 665
Dépenses liées aux activités de ventes		(10 165)	(7 479)
Autres achats et charges externes	6	(2 480)	(2 529)
Charges de personnel		(2 856)	(2 559)
Impôts, taxes et versements assimilés		(615)	(273)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(847)	(1 231)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		5 916	5 471
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(2 680)	(328)
Résultat opérationnel		9 169	8 737
Coût de l'endettement financier net	9	(3 851)	(3 508)
Autres produits et charges financiers	10	66	(967)
Résultat courant avant impôt		5 383	4 261
Quote-part de résultat dans les entreprises associées		(13)	(20)
Impôts sur les résultats	11	(734)	(654)
Résultat net de la période		4 636	3 587
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		4 000	3 235
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		637	353
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,81	0,65
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,67	0,54
Nombre d'actions en circulation		4 954 147	4 953 547
Nombre d'actions potentielles		5 944 428	5 944 428

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		4 636	3 587
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		4 636	3 587
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		637	353
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		4 000	3 235

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Ecart d'acquisition	12	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		245	288
Immeubles de placement à juste valeur	13	117 600	117 360
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	13	6 800	-
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	7 205	5 121
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	17 483	14 805
Autres immobilisations corporelles	14	640	505
Autres actifs financiers	15	869	1 056
Participations dans les entreprises associées		-	28
Total actifs non courants		169 325	157 646
Stocks et En-cours	16	45 176	18 138
Clients	17	3 719	1 394
Créances d'impôt sur les sociétés		249	1 128
Autres actifs courants	19	8 528	5 049
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20	13 153	7 283
Total actifs courants		70 825	32 992
Total actifs		240 150	190 638

CAPITAUX PROPRES

Capital	21	29 725	29 721
Primes d'émission		9 867	9 862
Réserves		20 457	17 582
Résultat de la période		4 000	3 235
Capitaux propres part du groupe		64 049	60 400
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		6 314	4 129
Capitaux propres		70 363	64 529

PASSIFS

Dettes financières part non courante	22	103 757	83 106
Provisions part non courante	23	88	92
Impôts différés passifs	11	8 594	10 438
Total passifs non courants		112 439	93 636
Dettes financières part courante	22	33 880	20 046
Dettes d'impôt sur les sociétés		1 594	6
Fournisseurs	18	12 429	6 317
Provisions part courante	23	169	714
Autres passifs courants	24	9 277	5 341
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	25	1	48
Total passifs courants		57 349	32 472
Total passifs		169 788	126 109
Total passifs et capitaux propres		240 150	190 638

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net total consolidé		4 650	3 608
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		735	1 735
Impôts sur le résultat	11	2 578	1 003
Charges nettes d'impôts différés		(1 844)	(349)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	3 853	3 504
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		1 421	606
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	25	(47)	(85)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	13	(4 880)	(5 471)
Marge brute d'autofinancement		6 466	4 550
Variation du besoin en fonds de roulement	18	(22 276)	835
Impôts payés		(113)	(5 048)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		(15 923)	337
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(2)	(81)
Décassements concernant les immeubles de placement		(15 821)	(9 860)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(5 468)	(2 601)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		11 579	3 024
Réduction des autres immobilisations financières		224	1 337
Prêts et avances consentis		(37)	(69)
Impact des variations de périmètre		(12)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(9 537)	(8 246)
Augmentations de capital souscrites par les minoritaires		1 207	-
Emissions d'emprunts (note A)	22	62 546	16 503
Remboursements d'emprunts (note A)	22	(28 877)	(7 661)
Intérêts versés		(3 546)	(3 508)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		31 330	5 334
Variation de la trésorerie (A+B+C)		5 869	(2 576)
Trésorerie nette d'ouverture (a)	20	7 282	9 858
Concours bancaires		(2)	(1)
Trésorerie actif		13 154	7 283
Trésorerie nette de clôture (b)	20	13 151	7 282
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		5 869	(2 576)

Note A	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	13 000	(4 839)
Emprunts auprès des établissements de crédit	47 640	(22 840)
Prêt TVA	1 500	(855)
Dépôts et cautionnements	405	(344)
Dettes financières (note 22)	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 2015	29 681	9 807	12 495	5 283	57 265	3 555	60 820
Affectation du résultat			5 283	(5 283)	0		0
Augmentation de capital	41	55			95		95
Résultat de l'exercice				3 235	3 235	353	3 587
Autres variations					-	25	25
Rattachement des minoritaires au groupe			(197)		(197)	197	-
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	637	4 636
Variations de périmètre			(340)		(340)	340	0
Autres variations			(19)				
Situation nette au 31 décembre 2017	29 725	9 867	20 457	4 000	64 049	6 314	70 362

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 :

1. Une activité de promotion immobilière
2. Une activité de foncière immobilière
3. Le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages hydrauliques

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2017 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2016. Le conseil d'administration du 9 avril 2018 a arrêté les comptes consolidés et autorisé leur publication.

Note 2. Variation de périmètre de la période

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

1. Création de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2017, le groupe ARTEA a créé 5 nouvelles sociétés détenues à hauteur de 100% par le groupe hormis la société ARTEPARC Hauts de France qui est détenue à 60% par ARTEA et à 40% par la Caisse des Dépôts et des Consignations (hors groupe de consolidation). Cette société est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du 31 décembre 2017.

Les autres sociétés créées en 2017 et consolidées selon la méthode de l'intégration globale sont HYDRO ONE, DREAM VIEW, ARTEA Echirolles et ARTEPARC CAMPUS Sophia.

2. Cessions de la période :

La société GRIDTELECOM a été cédée au cours du second semestre 2017.

3. Fusions de la période :

Trois sociétés ont été dissoutes par transmission universelle de patrimoine en juillet et août 2017. Il s'agit de la SAS ARTEPARC Nîmes, SCI B Promotion Villiers et la SCI Perspectives 2004.

4. Augmentation des pourcentages de contrôle :

En novembre 2017, la société ARTEA a souscrit à 100% à l'augmentation du capital social de la société ARTESOL Energie.

A l'issue de cette opération, la participation d'ARTEA dans ARTESOL Energie passe de 51% à 97%.

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 2017 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 2017 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers au 31 décembre 2017. Les nouvelles normes, interprétations et amendements de normes obligatoires pour la période comptable commençant le 1er janvier 2018 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

IFRS 9 – Instruments financiers

La norme porte sur les principes comptables de reporting financier des actifs et passifs financiers, incluant la classification, l'évaluation, la perte de valeur, la décomptabilisation et la comptabilité de couverture. Aucun impact significatif n'est attendu par le Groupe au titre de cette norme dont l'application sera obligatoire à compter du 1er janvier 2018.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

Cette norme définit un modèle en cinq étapes pour la comptabilisation des produits provenant de contrats avec des clients. Dans le cadre de l'application d'IFRS 15, le Groupe a évalué l'impact potentiel de cette nouvelle norme. Aucun impact significatif n'est attendu par le Groupe au titre de cette norme dont l'application sera obligatoire à compter du 1er janvier 2018.

IFRS 16 – Contrats de location

Cette norme remplacera IAS 17 et établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information à fournir au titre des contrats de location. L'impact principal d'IFRS 16 sur les comptes du Groupe concerne l'introduction d'un modèle unique de comptabilisation pour le preneur, lui demandant de reconnaître des actifs et passifs pour la quasi-totalité des contrats de location. Il en résultera une augmentation des actifs et des passifs. Avec cette nouvelle norme, le résultat opérationnel courant devrait augmenter et être en partie ou totalement compensé par une charge d'intérêt plus élevée.

Cette norme est obligatoire pour l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019 et il n'est pas envisagé d'anticiper son application.

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 2017 comme suit :

Société	31/12/2017			31/12/2016		
	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'Intérêt	% Contrôle	Méthode *
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
SCI PERSPECTIVES 2004	-	-	NC	100	100	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL ENERGIE	97	100	IG	51	100	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SCI B PROMOTION VILLIERS	-	-	NC	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	64	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	64	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	64	100	IG	64	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	97	100	IG	52	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	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
SAS ARTEPARC NIMES	-	-	NC	60	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
EURL VOLUME B	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	97	100	IG	51	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	97	100	IG	51	100	IG
SCI FEHF	100	100	IG	100	100	IG
SAS GRID TELECOM	-	-	NC	35	35	MEE
ENERGIE HYDRO 2016	97	100	IG	51	100	IG
DREAM ENERGY	97	100	IG	51	51	IG
CHEBM	97	100	IG	51	100	IG
ARTEPARC Haut de France	60	60	IG	0	0	NC
HYDRO ONE	97	100	IG	0	0	NC
DREAM VIEW	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA ECHIROLLES	100	100	IG	0	0	NC
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	100	100	IG	0	0	NC

- * IG = Intégration globale
- NC = non consolidée
- ME = mise en équivalence

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever les 31 décembre, à l'exception de la société PRAUTELEC qui clôture ses comptes au 30 juin de chaque année.

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 préférentielle proposée par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. 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 vénale 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 2017, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale 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 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.

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%

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 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 comptabilisées initialement à leur juste valeur. Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées pour en tenir compte.

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 IAS 39.

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 IAS 39. 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)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de l'exercice	3 999 687	3 234 766
Nombre moyen pondéré d'actions émises (A)	4 954 147	4 953 547
Résultat par action (€ par action)	0,81	0,65
Nombre potentiel d'action si conversion des OCA (B)	983 428	984 028
Nombre moyen et dilué de titres (C = A+B)	5 944 428	5 944 428
Résultat net dilué par action (€ par action)	0,38	0,30

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. L'impact de ce changement de taux est un profit d'impôt différé qui s'élève à 1 134 K€.

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 2017.

Les échéances de crédit concernent l'ensemble des activités du groupe ARTEA. Les échéances 2018 dont le montant en capital représente 31,9 millions d'euros comprennent le remboursement de l'emprunt du Vesinet Parc et de la société Dreamview à hauteur de 24,7 millions d'euros (emprunt in fine promoteur). Hormis cette échéance, les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 7 millions d'euros et les revenus en lien avec l'activité énergie.

- **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.

La dette financière nette au 31 décembre 2017 est couverte partiellement contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- la 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 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
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
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
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

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2016 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	284	(284)	288	-	288
Immeubles de placement à juste valeur	117 360	-	-	-	117 360
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 401	720	-	-	5 121
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	269	15	14 522	-	14 805
Autres immobilisations corporelles	69	276	41	119	505
Participations dans les entreprises associées	28	0	0	0	28
Autres actifs financiers	769	61	36	190	1 056
Total actifs non courants	123 160	19 290	14 887	310	157 646
Stocks et En-cours	1 592	16 546	-	-	18 138
Clients	212	755	340	87	1 394
Créances d'impôt sur les sociétés	290	451	5	381	1 128
Autres actifs courants	1 424	2 822	561	242	5 049
Elimination des titres de participation	(12 978)	(30 939)	(373)	44 290	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 513	1 260	2 904	606	7 283
Total actifs courants	(6 947)	(9 104)	3 437	45 606	32 992
Total actif	116 213	10 185	18 324	45 916	190 638
CAPITAUX PROPRES					
Capital	-	-	-	29 721	29 721
Primes d'émission	-	-	-	9 862	9 862
Réserves	19 085	(5 059)	(178)	3 735	17 582
Résultat de la période	5 666	(1 938)	(1 460)	967	3 235
Capitaux propres part du groupe	24 751	(6 997)	(1 639)	44 285	60 400
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	3 684	16	430	(0)	4 129
Capitaux propres	28 435	(6 981)	(1 208)	44 284	64 529
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	56 801	1 231	8 847	16 228	83 106
Provisions part non courante	6	86	-	-	92
Impôts différés passifs	9 065	268	1 094	12	10 438
Total passifs non courants	65 871	1 584	9 940	16 240	93 635
Dettes financières part courante	13 001	5 463	611	971	20 046
Dettes d'impôt sur les sociétés	6	-	-	-	6
Fournisseurs	392	5 317	202	406	6 317
Provisions part courante	-	714	-	-	714
Autres passifs courants	1 281	2 670	164	1 225	5 341
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	48	-	-	-	48
Total passifs courants	21 907	16 582	9 592	(14 609)	32 472
Total passifs	87 778	17 166	19 532	1 631	128 109
Total passifs et capitaux propres	116 213	10 185	18 324	45 916	190 638

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)	(1 610)	317	5 383
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	0	(13)	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

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2016 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 234	8 905	1 284	242	17 665
Dépenses liées aux activités de ventes	(163)	(7 239)	14	(91)	(7 479)
Autres achats et charges externes	(358)	(612)	(479)	(1 080)	(2 529)
Charges de personnel	(119)	(906)	(298)	(1 236)	(2 559)
Impôts, taxes et versements assimilés	(38)	(59)	(79)	(96)	(273)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(34)	(119)	(1 037)	(42)	(1 231)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 902	1 570	0	-	5 471
Autres produits et charges opérationnels courants	(238)	(54)	(40)	4	(329)
Elimination des intra-groupe	(800)	(2 698)	(296)	3 794	0
Résultat opérationnel	9 386	(1 212)	(932)	1 494	8 737
Coût de l'endettement financier net	(2 133)	(1)	(223)	(1 151)	(3 508)
Autres produits et charges financiers	122	(1 098)	4	4	(967)
Elimination des intra-groupe	(131)	9	(154)	275	0
Résultat courant avant impôt	7 243	(2 301)	(1 304)	623	4 261
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	(7)	(13)	0	0	(20)
Impôts sur les résultats	(1 226)	388	(161)	344	(654)
Résultat des sociétés consolidées	6 011	(1 926)	(1 464)	967	3 587
résultat net – part des propriétaires de la société mère	5 666	(1 938)	(1 460)	967	3 235
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	345	12	(4)	0	353

Note 5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Vente d'immeubles (1)	11 240	5 724
Revenus locatifs nets	7 462	8 288
Ventes d'énergie	1 378	1 327
Autres revenus	2 816	2 326
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	2 227	1 469
Total	22 896	17 665

(1) Concerne pour l'essentiel les VEFA du Saphir et de Lesquin Bâtiment D.

En 2016, les ventes d'immeubles concernaient la VEFA The Crown pour 1 232 milliers d'euro, la VEFA et parking le Silo pour 3 883 milliers d'euro et le VEFA Nîmes bâtiment A pour 609 milliers d'euro.

Note 6. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Honoraires, prestations extérieures	(1 642)	(1 744)
Maintenance, entretien & assurances	(418)	(434)
Achats non stockés	(112)	(86)
Autres achats et charges externes	(309)	(266)
Total	(2 480)	(2 529)

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 notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles : 1 364 milliers d'euros
- Les provisions (reprises nettes des dotations) - 516 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>	31/12/2017	31/12/2016
Autres produits opérationnels courants (a)	12 428	3 522
Produits de cessions d'immobilisations	11 961	3 377
Autres produits	467	145
Autres charges opérationnels courants (b)	(15 109)	(3 850)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées (1)	(11 903)	(3 632)
Autres charges (2)	(3 206)	(218)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(2 681)	(328)

- (1) Les produits et valeur nette comptable de cession d'immobilisation concernent principalement deux immeubles de placement (Bâtiments ARTEPARC A et C), ainsi que les immobilisations sorties suite à l'incendie subi par la société ARTESOL HYDRO V et l'indemnité versée par l'assurance.
- (2) 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>	31/12/2017	31/12/2016
Charge d'intérêts	(3 847)	(3 411)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	(4)	(97)
Coût de l'endettement brut	(3 851)	(3 508)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(3 851)	(3 508)

Note 10. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Autres produits financiers (a)	85	132
Revenus des créances	18	29
Autres produits financiers	20	18
Variation de JV sur instruments de couverture	47	85
Autres charges financières (b)	(19)	(1 099)
Autres charges financières (1)	(19)	(1 099)
Autres produits et charges financiers (a+b)	66	(967)

- (1) En 2016 les autres charges financières correspondent, pour l'essentiel, aux intérêts pratiqués par un client sur les appels de fonds.

Note 11. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2017 s'élève à 1 060 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'impôt exigible	(2 578)	(1 003)
Charges d'impôt différé	1 844	349
Total	(734)	(654)

- 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>	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés sur location financement	(720)	(535)
Impôts différés sur déficits fiscaux	689	405
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(246)	(272)
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(8 299)	(10 082)
Autres	(18)	45
Total des impôts différés nets	(8 594)	(10 439)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2017 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés actifs à l'ouverture	-	-
Impôts différés passifs à l'ouverture	10 439	10 788
Impôts différés nets à l'ouverture	10 439	10 788
Produit de l'exercice	1 844	349
Impôts différés nets à la clôture	8 595	10 439
<i>Dont impôts différés actifs</i>	-	-
<i>Dont impôts différés passifs</i>	8 595	10 439

Le Groupe dispose au 31 décembre 2017 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 3,6 millions d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net des sociétés intégrées	4 636	3 587
Impôts comptabilisés (A)	(734)	(654)
Résultat consolidé avant impôt	5 370	4 241
Taux d'impôt constaté	13,67%	15,42%
taux de droit commun	33,33%	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	(1 790)	(1 414)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(1 056)	(760)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 25%	(1 134)	(1 675)
Déficits fiscaux	(343)	450
Autres différences permanentes	421	466
Total	(1 056)	(760)

Note 12. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs au 31 décembre 2016	Variation	Valeurs au 31 décembre 2017
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 2017 pour actualiser ces flux futurs s'élève à 4,8% 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 de 28 millions d'euros et la valeur d'utilité de l'UGT Promotion de 91 millions est de + 63 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 et ce même avec une majoration de 1% du taux d'actualisation et une diminution de 0,5% du taux de croissance à l'infini.

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 31/12/2016	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements	Valeurs brutes au 31/12/2017
Immeubles de placement terminés et construction	117 360	9 914	1 805	(11 579)		117 600
Immeubles de placement à juste valeur	117 360	9 914	1 805	(11 579)	0	117 600
Immeubles de placement terrain et construction	-	6 354	446	-		6 800
Immeubles de placement à juste valeur	0	6 354	446	0	0	6 800
Immeubles de placement construction	5 121	514	2 530		(961)	7 205
Immeubles de placement en construction évalués au coût	5 121	514	2 530	0	(961)	7 205
Total	122 481	16 782	4 881	(11 579)	(961)	131 605

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 4 881 milliers d'euros et concerne principalement le programme LESQUIN N et LESQUIN PS4 et PS 5 pour 2 586 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 2017 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m²	Taux d'actualisation
Max	172	7,53
Min	104	5,85
Moyenne pondéré	152	6,42

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert est de 6,42% sur 2017 contre 6,52 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2016.

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	5,42%	5,92%	6,42%	6,92%	7,42%
Valeur du patrimoine Immobilier	151 095	138 334	124 400	118 343	110 369

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2017
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	18 384	5 142	(1 676)	67	21 917
Installations techniques, matériel & outillage	12	-	(9)	-	3
Autres immobilisations corporelles	1 084	326	(40)	(2)	1 368
Total Autres immobilisations (brut)	1 096	326	(49)	(2)	1 371

Amortissements	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2017
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(3 578)	(1 130)	280	(5)	(4 433)
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(588)	(188)	43	5	(728)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(590)	(188)	43	5	(730)

Valeurs nettes	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2017
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	14 805	4 012	(1 396)	62	17 483
Installations techniques, matériel & outillage	10	-	(9)	-	1
Autres immobilisations corporelles	496	138	3	3	640
Total Autres immobilisations (net)	505	138	(6)	3	640

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Titres de participations non consolidés	8	8
Dépôts & cautionnements	830	1 048
Total	869	1 056

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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
En-cours de production	45 176	18 138
<i>Dont en-cours projet Nanterre</i>	<i>26 954</i>	
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	<i>12 025</i>	<i>10 889</i>
<i>Dont en-cours projet Silo</i>	<i>1 489</i>	<i>2 295</i>
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	<i>1 146</i>	<i>1 592</i>
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	<i>2 549</i>	<i>1 820</i>
Total en-cours	45 176	18 138

Note 17. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs brutes	3 765	1 394
Dépréciations	(46)	-
Créances clients (net)	3 719	1 394

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	3 765		3 765			
Dépréciations clients	(46)		(46)			
Total	3 719	0	3 719	0	0	0

Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Stocks et En-cours	18 138	27 038	45 176
Clients	1 394	2 325	3 719
Autres actifs courants	5 049	3 479	8 528
Total Actifs	24 581	32 842	57 423
Fournisseurs	6 317	6 112	12 429
Comptes courants hors groupe	1	517	518
Autres passifs courants	5 341	3 936	9 277
Total Passifs	11 658	10 565	22 224
Besoin en Fonds de Roulement	12 923	22 276	35 199

Note 19. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Créances sociales et fiscales (1)	5 615	3 846
Autres créances liées à l'exploitation (2)	2 793	1 092
Charges constatées d'avance	120	111
Total autres actifs courants	8 528	5 049

(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. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs mobilières de placement	174	76
Disponibilités	12 980	7 207
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 154	7 283

Note 21. 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
	Capital social au 31 décembre 2017	4 954 147	6,00	29 725

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2017 est de 4954147. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 744.

Note 22. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2017	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	21 635	13 000	(4 839)	(8)	29 788		29 788
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 303	47 640	(22 208)	-	95 737	31 241	64 496
Dettes location financement	10 873	-	(895)	-	9 977	917	9 060
Avance crédit preneur	(2 309)		281		(2 048)	(288)	(1 781)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	78 867	47 640	(22 840)	0	103 667	31 892	71 775
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	515	378	(70)	-	823	822	-
Prêt TVA		1 500	(855)		645	645	
Dépôts et cautionnements reçus	2 133	405	(345)	-	2 194	-	2 194
Comptes courants hors groupe	1	517	-	-	518	518	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	1	-	1	0	2	2	-
Total autres dettes financières	2 650	2 800	(1 269)	0	4 182	1 987	2 194
Total dettes financières	103 152	63 440	(28 948)	(8)	137 637	33 879	103 757

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 et de caps.

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 convertible 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 2017.

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 2017.

L'emprunt obligataire convertible OCEANE a été en partie converti pour 600 actions représentant un total de 8 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2017	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 568	Euros	04/08/2019	In fine	Fixe 6 %
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	16 221	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Emprunts obligataires convertibles		31 011	29 788				

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2017 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 2017	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
LENDIX chez ARTEPARC	06/01/2017	1 100	610	562	48	05/01/2018
BNP CHEZ LE VESINET PARC	08/07/2017	2 500	2 441	144	2 298	04/07/2032
BPI-CA CA Nord chez ARTEPARC Hauts de France (Lesquin N)	03/03/2017	7 230	7 230	308	6 922	31/01/2033
BPI chez Hauts de France (Lesquin 5)	22/12/2017	1 406	1 128	17	1 111	30/09/2033
BPI-CA CA Nord chez ARTEPARC Hauts de France (Lesquin 4)	01/07/2017	4 167	4 167	177	3 990	31/01/2033
BPI chez PRAUTELEC (Les Planches)	24/02/2017	1 600	1 600	91	1 509	30/11/2032
BPI chez PRAUTELEC (Savoie)	24/02/2017	1 000	1 000	117	883	25/05/2025
BESV chez Dreamview	24/07/2017	20 000	20 000	20 000	-	24/07/2018
BESV chez Dreamview (crédit travaux)	24/07/2017	8 000	2 880	2 880	-	24/07/2018
Total emprunts bancaires		47 003	41 056	24 295	16 761	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	Total
Principal	31 892	6 630	6 741	6 448	7 630	6 107	7 080	8 068	23 073	103 666
Intérêts	2 464	1 679	1 525	1 368	1 203	1 112	836	701	1 499	12 386
Total Groupe (Principal + intérêts)	34 355	8 309	8 266	7 816	8 833	7 219	7 916	8 767	24 572	116 053

Note 23. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2017	Courant	Dont Non courant
Provisions	806	128	(691)	13	256	169	87
Total provisions	806	128	(691)	13	256	169	87

Note 24. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	328	1 312
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	5 578	2 640
Produits constatés d'avance	2 874	756
Autres dettes diverses	496	633
Total autres passifs courants	9 277	5 341

Note 25. Instruments dérivés

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variation de juste valeur
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	1	48	(47)

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 26. Engagements hors bilan**Garanties sur immeubles**

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2017

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 2.650.000 € 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 Roboie	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 €	Inscription jusqu'au 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.
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	Cautions
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) Cautions 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 Cautions 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) Cautions 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 Cautions 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 Cautions 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 .

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AU 31/12/2017

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL ENERGIE AU 31/12/2017				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Cautions
Samoens	Crédit de 1.857.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Cautions solidaire de la société ARTEA 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	Cautions solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 929.655 €	échéance 31/08/2027	Hypothèque de 1er rang	Cautions solidaire de la société ARTEA 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	Cautions solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Savoieux	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

Loyers futurs minimaux

Au 31 décembre 2017, 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)	31/12/2017
2018	8 131
2019	7 064
2020	4 428
2021	2 804
2022	2 486
2023	1 714
2024	97

Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES		JLS PARTNER		Grant	ORGECO	
Exercices 2017 et 2016 :			Montant (HT)				
Audit	2017	2016	2017	2016	2016	2017	2016
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés							
o Émetteur(s)	57 194	78 695	45 708	44 760			
o Filiales intégrées globalement	31 725	18 640	3 000		14 716	10 250	9 850
Services autres que la certification des comptes							
o Émetteur		19 000		13 055			
o Filiales intégrées globalement							
Sous-total	88 919	116 335	48 708	57 815	14 716	10 250	9 850
<u>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales</u>							
Juridique, fiscal, social							
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)							
Sous-total							
TOTAL	88 919	116 335	48 708	57 815	14 716	10 250	9 850

Note 28. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2017 est composé de 40 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 (133 milliers d'euros au 31 décembre 2017), l'indemnité corrélative n'a pas été comptabilisée.

Note 29. 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 510 milliers d'euros au titre de 2017 et à 507 milliers d'euros au titre de l'exercice 2016. 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.

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2017	B Promauto	ARTEME	VBI
Créances clients	653			653
Dettes fournisseurs	360			360
Créances non courantes	228	228		
Chiffres d'affaires	1 452		150	1 302
Charges externes	449		10	439
TOTAL	3 142	228	160	2 754

Les capitaux propres de la société B PROMAUTO au 31 décembre 2017 s'élèvent à – 81 milliers d'euros et son résultat net à – 26 milliers d'euros.

Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2017

Néant.

