

ARTEA

Société Anonyme

55 avenue Marceau

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 annuels

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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels" 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 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 - Points clés de l'audit

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

Valorisation des titres de participation et des créances rattachées

Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 69.173 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou d'apport, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans les règles et méthodes comptables de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction au cas par cas sur la base des valeurs d'expertise des immeubles détenus par les filiales telles que déterminées par un expert immobilier indépendant, ou sur la base des perspectives de résultats futurs pour les filiales opérant sur un autre secteur d'activité, tel que le secteur de la promotion immobilière.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres requiert donc l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la juste valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par un expert indépendant, ou aux perspectives de résultats futurs des filiales.

Ainsi, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par l'expert dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation, des créances rattachées constituait un point clé de l'audit.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées ;

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

Pour les filiales détenant un ou plusieurs immeubles

- Examiner les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales testées ;
- S'assurer, avec nos experts en valorisation immobilière, de la cohérence des variations des valeurs d'immeubles avec les informations disponibles sur les immeubles testés et le marché immobilier.

Pour les filiales opérant sur d'autres secteurs d'activité

- Obtenir les prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation des activités des entités concernées établies par leurs directions opérationnelles et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers plans stratégiques ;
- Comparer les réalisations de l'exercice avec les prévisions formulées lors de l'exercice précédent afin de vérifier la fiabilité du processus d'estimation ;
- Examiner l'impact de la prise en compte d'hypothèses moins favorables dans la détermination des perspectives de résultats futurs pour s'assurer de l'absence de provision à constater même en cas d'hypothèses dégradées.
- Vérifier que la valeur résultant des prévisions de flux futurs de trésorerie a été ajustée du montant de l'endettement des entités considérées.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 2017, 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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels 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

ARTEA

Numéro SIRET : 38409836400100

**55 AVENUE MARCEAU
75116 PARIS**

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2018 au 31/12/2018

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	20 454	20 275	179		179
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 668	2 668		76	- 76
Autres immobilisations corporelles	307 763	198 504	109 259	88 348	20 911
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	51 233 900		51 233 900	49 674 531	1 559 369
Créances rattachées à des participations	17 939 447		17 939 447	21 209 075	-3 269 628
Autres titres immobilisés	22 315		22 315	24 953	- 2 638
Prêts					
Autres immobilisations financières	193 202		193 202	189 746	3 456
TOTAL (I)	69 719 750	221 447	69 498 302	71 186 729	-1 688 427
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes				10 979	- 10 979
Clients et comptes rattachés	6 653 724		6 653 724	5 706 230	947 494
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	42		42		42
. Personnel	2 000		2 000	2 000	
. Organismes sociaux	9 786		9 786	16 852	- 7 066
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	327 329		327 329	220 045	107 284
. Autres	4 102 842	19 317	4 083 525	1 102 357	2 981 168
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	515		515	515	
Disponibilités	8 991 481		8 991 481	1 967 843	7 023 638
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	11 367		11 367	15 114	- 3 747
TOTAL (II)	20 099 087	19 317	20 079 770	9 041 933	11 037 837
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	353 990		353 990	306 394	47 596
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	90 172 826	240 764	89 932 062	80 535 057	9 397 005

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 29 725 758)	29 725 758	29 724 882	876
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	9 867 903	9 866 735	1 168
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	222 198	212 574	9 624
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	1 451 501	1 451 501	
Report à nouveau	1 929 728	1 746 889	182 839
Résultat de l'exercice	501 207	192 463	308 744
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	43 698 295	43 195 044	503 251
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		128 023	- 128 023
TOTAL (III)		128 023	- 128 023
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles	20 665 282	13 863 934	6 801 348
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	1 830 805	2 646 206	- 815 401
. Découverts, concours bancaires	1 895	1 895	
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	535 482	1 013 804	- 478 322
. Associés	19 015 034	14 817 823	4 197 211
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 327 449	994 514	332 935
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	66 744	53 080	13 664
. Organismes sociaux	245 497	199 109	46 388
. Etat, impôts sur les bénéfices	334 716	1 593 648	-1 258 932
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 113 522	952 913	160 609
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	41 481	16 562	24 919
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 050 500	1 058 500	- 8 000
Autres dettes	5 359		5 359
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	46 233 767	37 211 989	9 021 778
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	89 932 062	80 535 057	9 397 005

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	5 778 414		5 778 414	5 768 135	10 279
Chiffres d'affaires Nets	5 778 414		5 778 414	5 768 135	10 279
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			249 305	2 373	246 932
Autres produits			5	7	- 2
Total des produits d'exploitation (I)			6 027 724	5 770 515	257 209
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes			2 385 049	2 917 999	- 532 950
Impôts, taxes et versements assimilés			113 751	72 799	40 952
Salaires et traitements			1 062 594	862 217	200 377
Charges sociales			472 883	382 576	90 307
Dotations aux amortissements sur immobilisations			257 317	233 736	23 581
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			52 734	26 386	26 348
Total des charges d'exploitation (II)			4 344 328	4 495 713	- 151 385
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			1 683 396	1 274 802	408 594
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations			682 408	619 695	62 713
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés			2 739	7 458	- 4 719
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			685 147	627 153	57 994
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			1 706 524	1 362 647	343 877
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			1 706 524	1 362 647	343 877
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-1 021 376	-735 494	- 285 882
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			662 020	539 309	122 711

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		8 000	- 8 000	-100
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 112 421	38 962	1 073 459	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges	128 023		128 023	N/S
Total des produits exceptionnels (VII)	1 240 444	46 962	1 193 482	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	460 678	194	460 484	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 112 421	60 500	1 051 921	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		128 023	- 128 023	-100
Total des charges exceptionnelles (VIII)	1 573 099	188 717	1 384 382	733,58
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-332 655	-141 755	- 190 900	134,67
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-171 842	205 091	- 376 933	183,79
Total des Produits (I+III+V+VII)	7 953 315	6 444 630	1 508 685	23,41
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	7 452 108	6 252 167	1 199 941	19,19
RESULTAT NET	501 207	192 463	308 744	160,42
Dont Crédit-bail mobilier	540	14 063	- 13 523	-96,16
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2018 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 89 932 062,42 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 501 206,85 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par le Conseil d'administration.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes découlant de l'application du règlement ANC 2016-07 :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissement de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

- Logiciels : 1 an
- Matériel et outillage : 4 à 5 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Agencements : 3 à 5 ans
- Matériel de bureau et mobilier : 1 à 10 ans

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les immobilisations financières sont constituées :

- des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.

- de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.

- Au 31 décembre 2018, la société détient également des actions propres pour 18 345 euros.

Le cours de l'action au 31 décembre 2018 s'élève à 12,30 euros.

La valeur d'utilité de ces actifs est évaluée au cas par cas notamment par référence à la valeur d'expertise des immeubles détenus ou commercialisés par les filiales ainsi que les perspectives de résultats futurs. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constatée.

- Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur recouvrable estimée à la clôture est inférieure à la valeur nominale.

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.
- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques existant à la date de clôture des comptes.
- Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables à taux variable assortis d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.
- Instruments dérivés : les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêts et leur utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond.
Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent un engagement hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.
Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.
- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion et de re-facturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes.

La comptabilisation du CICE est réalisée par l'option d'une diminution des charges de personnel.

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont la constatation d'une créance imputable sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3 551 € au titre de l'exercice 2018.

INFORMATIONS GENERALES COMPLEMENTAIRES

Comptes consolidés du Groupe :

La société ARTEA fait partie d'un groupe consolidé dont elle est la société mère.

Intégration fiscale :

La société ARTEA a opté pour le régime de l'intégration fiscale avec effet au 1er janvier 2014.

Au 31 décembre 2018, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et de dix de ses filiales.

La SAS DREAMVIEW, la SARL AIX ARBOIS 2014, la SARL ARTEA ENVIRONNEMENT, la SARL DREAM ENERGY sont entrées dans le périmètre de l'intégration fiscale à compter du 1er janvier 2018.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2018 s'élève à 327 313 euros.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 69 719 750 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	19 629	825		20 454
Immobilisations corporelles	233 930	76 501		310 431
Immobilisations financières	71 098 305	25 015 373	26 724 814	69 388 864
TOTAL	71 351 864	25 092 699	26 724 814	69 719 750

Amortissements et provisions d'actif = 221 447 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	19 629	646		20 275
Immobilisations corporelles	145 505	55 667		201 172
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	165 134	56 313		221 447

Etat des créances = 29 239 740 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	18 132 649		18 132 649
Actif circulant & charges d'avance	11 107 091	11 107 091	
TOTAL	29 239 740	11 107 091	18 132 649

Provisions pour dépréciation = 19 317 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers	19 317				19 317
Comptes financiers					
TOTAL	19 317				19 317

Produits à recevoir par postes du bilan = 6 361 415 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	6 330 815
Autres créances	30 600
Disponibilités	
TOTAL	6 361 415

Charges constatées d'avance = 11 367 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Charges à répartir = 353 990 E

Charges à répartir	Valeur nette	Taux
Charges différées		
Frais d'acquisition des immob.		
Frais d'émission des emprunts	353 990	20 %
Charges à étaler		
TOTAL	353 990	

Les charges à répartir concernent les frais d'émission d'emprunts obligataires et se décomposent de la manière suivante :

- Emprunt OCEANE émis le 04/08/2014 :

Le total des frais d'émission d'emprunt OCEANE s'élève à 967 559 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2014, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

L'amortissement 2018 s'élève à 193 512 €.

- Emprunt ARTEA émis le 21/12/2018 :

Le total des frais d'émission d'emprunt ARTEA s'élève à 248 600 € et a été enregistré en transferts de charges sur l'exercice 2018, pour être comptabilisés à l'actif et amortis sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

L'amortissement 2018 s'élève à 7 492 €.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 29 725 758 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4 954 147	6,00	29 724 882
Titres émis	146	6,00	876
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	4 954 293	6,00	29 725 758

Capitaux propres = 43 698 295 €

Capitaux propres à l'ouverture	43 195 044
Augmentation de capital	876
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	1 168
Résultat 2018	501 207
Capitaux propres à la fin de l'exercice	43 698 295

Provisions = E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques &	128 023		128 023		
TOTAL	128 023		128 023		

Etat des dettes = 46 233 767 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	20 665 282	13 855 282	6 810 000	
Etablissements de crédit	1 832 700	622 843	1 209 857	
Dettes financières diverses	19 550 516	19 550 516		
Fournisseurs	1 327 449	1 327 449		
Dettes fiscales & sociales	1 801 961	1 801 961		
Dettes sur immobilisations	1 050 500	1 050 500		
Autres dettes	5 359	5 359		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	46 233 767	38 213 910	8 019 857	

La société ARTEA a procédé :

- à l'émission d'OCEANE en date du 4 août 2014, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 14 010 514 €, soit 1 000 751 obligations de valeur nominale de 14 €
- Taux d'intérêt : 6% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Amortissement normal des OCEANE : en numéraire en totalité le 4 août 2019.

Au 31 décembre 2018, 10 616 obligations ont été converties en actions.

- à l'émission d'un emprunt obligataire en date du 21 décembre 2018, dont les modalités sont les suivantes :

- Montant nominal : 6 810 000 € (valeur nominale unitaire de 1 000 €)
- Taux d'intérêt : 5,5% l'an
- Durée de l'emprunt : 5 ans
- Remboursement final le 21 décembre 2023.

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2018.

Les dettes financières diverses sont constituées des avances en comptes courants accordées par les autres sociétés du groupe.

Charges à payer par postes du bilan = 475 667 E

Charges à payer		Montant
	Emp. & dettes établ. de crédit	6 637
	Emp.& dettes financières div.	10 775
	Fournisseurs	306 448
	Dettes fiscales & sociales	150 607
	Autres dettes	1 200
TOTAL		475 667

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = -171 842 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	1 683 396	442 368	1 241 028
Résultat financier	-1 021 376	-288 919	-732 457
Résultat exceptionnel	-332 655	-126 000	-206 655
Charge d'impôt liée au contrôle fiscal		128 023	-128 023
Produit d'intégration fiscale		-327 313	327 313
TOTAL	329 365	-171 842	501 207

Résultat exceptionnel = -332 655 €

Le résultat exceptionnel est constitué de :

	PRODUITS	CHARGES	RESULTAT
CESSION IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 112 421	1 112 421	-
DIVERS		10 678	-10 678
PROJET ECHIROLLES ABANDONNE		450 000	-450 000
PROVISION POUR IMPÔTS	128 023		128 023
	1 240 444	1 573 099	-332 655

Annexes aux comptes annuels (suite)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	121 075
TOTAL	121 075

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	8
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	2
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	10

Indemnités de fin de carrière

Les indemnités de fin de carrière ne sont pas provisionnées et constituent un engagement hors bilan.

Au 31 décembre 2018, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 140 030 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 1,35%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

Engagements donnés = 29 670 159 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	29 670 159
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
TOTAL	29 670 159

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 830 859 euros au profit des filiales ARTEA AIX 4 et ARTEA AIX 5. Cet emprunt fait l'objet de deux hypothèques pour un montant total de 830 859 euros.

Cautionnement solidaire d'ARTEA au profit d'ARTESOL AIX 1 d'un montant de 1 070 000 euros en principal du prêt sur 15 ans consenti le 10/06/09 par la BNP PARIBAS.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 3 200 000 euros par la filiale SCI ARTEA AIX 3. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 473 918,76 euros.

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale SAS FESV (ex SNC ARTEPACK) pour :

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,
- 1 121 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 121 000 euros,
- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros.
- 462 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 462 000 euros.

Crédit-bail immobilier souscrit auprès de la BANQUE POSTALE d'un montant de 5 127 000 euros par la SNC ARTEA AIX 11. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 1 016 240 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 2 761 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 2 761 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque BPI d'un montant de 2 761 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 2 761 000 euros.

Emprunts souscrits auprès de la banque BPI d'un montant de 2 300 000 euros et auprès de la banque PALATINE d'un montant de 2 300 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Ces emprunts font l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 4 600 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 2 800 000 euros par la filiale ARTEPARC LESQUIN. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 2 800 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 3 600 000 euros par la filiale SCI ARTEA DURANNE. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 3 600 000 euros.

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 3 000 000 euros par la filiale SARL FEHF Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 3 000 000 euros.

Emprunts souscrits auprès de la banque TRIODOS par la filiale ARTESOL HYDRO V pour :

- 1 407 651 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 407 651 euros,
- 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 450 000 euros,
- 1 807 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 807 000 euros,
- 246 727 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 246 727 euros,
- 929 655 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 929 655 euros,

Emprunts souscrits auprès de la banque BANQUE POPULAIRE par la filiale ARTESOL ENERGIE pour :

- 1 945 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 945 000 euros

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale LE VESINET PARC pour :

- 1 450 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 450 000 euros

Tableau des entités liées

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	17 600 815	19 012 700
FOURNISSEURS		950 399
CLIENTS	6 644 496	
	CHARGES	PRODUITS
CHIFFRE D'AFFAIRES		5 503 662
CHARGES D'EXPLOITATION	793 238	
CHARGES FINANCIERES	242 840	
PRODUITS FINANCIERS		325 578

Annexes aux comptes annuels (suite)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir = 6 361 415 E

Produits à recevoir sur cts et comptes rattachés	Montant
Clients factures a etablr(418100)	6 330 815
TOTAL	6 330 815

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Fourn rrr a obtenir(409800)	30 600
TOTAL	30 600

Charges constatées d'avance = 11 367 E

Charges constatées d'avance	Montant
Cca(486000)	11 367
TOTAL	11 367

Charges à payer = 475 667 E

Emprunts & dettes auprès des étab. De crédit	Montant
Interets courus/emprunt(168840)	4 837
Interets courus à payer(518100)	1 800
TOTAL	6 637

Emprunts & dettes financières diverses	Montant
Interets courus s/obligations oceane(168870)	10 775
TOTAL	10 775

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn. factures non parvenues(408100)	306 448
TOTAL	306 448

Dettes fiscales et sociales	Montant
Pers congés payés(428200)	66 744
Org. soc. congés à payer(438200)	30 035
Opca formation continue (438300)	5 772
Opca taxe apprentissage (438500)	7 137
Etat autres charges à payer(448600)	40 919
TOTAL	150 607

Autres dettes	Montant
Clients avoirs a etablr(419800)	1 200
TOTAL	1 200

Annexes aux comptes annuels (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	1 449 884	100	1 000	1 000			241 172	121 430	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	4 600 419		1 143 723	211 836	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	452 743	100	1 000	1 000			29 945	-95 514	
SARL ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000	-1 516	100	1 050 000	1 050 000				338 744	
SAS FESV	4 639	4 399 602	100	7 989 738	7 989 738			1 542 105	415 164	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	75 260		288 785	-128 143	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	938 137	65	3 579 563	3 579 563			2 686 220	355 192	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	2 008 694			-27 896	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 200 000	2 375 640	100	1 200 000	1 200 000	312 912		1 622 224	-38 926	
SARL ARTEA SERVICES	400 000	-194 840	100	400 000	400 000	839 623		223 983	-613 843	
SAS ARTEPROM	243 750	4 305 800	100	24 002 386	24 002 386			32 695 159	3 252 492	
SARL SUDIO ARTEA	7 500	1 708 329	100	6 935 403	6 935 403			1 275 215	484 920	
SCI ARTEA DURANNE	1 000		100	1 000	1 000	2 200 905		1 307 419	-320 658	
SARL ARTEA ENVIRONNEMENT	3 762 419	-403 078	98	3 688 920	3 688 920	5 358 858		49 768	-89 532	
SAS ARTEPARC HAUTS DE France	2 988 272	60 495	60	1 792 963	1 792 963	888 033		1 155 160	209 881	
SARL ARTEPARC FUYEAU	1 000		100	1 000	1 000	9 679		-	-8 306	
SCI ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	1 000		99,90	999	999			3 744 571	126 923	
SARL ARTEPARC MEYLAN	1 000		100	1 000	1 000	29 052		-	-437	
SAS ARTEPARC SOPHIA	947 536		60	568 522	568 522	568 105		-	-714	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

Les principales opérations relatives aux titres de participation réalisées au cours de l'exercice 2018 sont :

- ARTESOL : acquisition de 100% des titres pour un montant de 841 033 € puis apport des titres ARTESOL à la société ARTEA ENVIRONNEMENT en échange de titres ARTEA ENVIRONNEMENT
- ARTEA NICE 2013 : transmission universelle de patrimoine en date du 27/11/2018
- ARTEA SERVICE : augmentation de capital de 150 000 € en date du 07/05/2018
- ARTEA ENVIRONNEMENT : échange des titres ARTESOL contre ARTEA ENVIRONNEMENT
- ARTEPARC MEYLAN : constitution et souscription à 100% du capital en date du 28/06/2018
- ARTEPARC SOPHIA : constitution et augmentation de capital pour un total de 568 522 €
- SCI GENTILLY : dissolution – liquidation en date du 15/10/2018.