



Société anonyme au capital de 29 725 758 euros  
Siège social : 55, avenue Marceau, 75116 Paris  
384 098 364 R.C.S. Paris

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**  
**1<sup>er</sup> janvier 2019 – 30 juin 2019**



## **SOMMAIRE**

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2018



## **RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

## 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

ARTEA a réalisé entre décembre 2018 et février 2019 une émission obligataire de 25 millions d'euros (6,8 millions d'euros en décembre 2018 et 18,2 millions d'euros en février 2019). Cette émission qui a été essentiellement réalisée dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels européens, porte intérêt au taux annuel de 5,25% et sera remboursée au pair le 20 décembre 2023. Le produit de l'émission va permettre à ARTEA de poursuivre le développement de son patrimoine immobilier et participer au refinancement des OCEANES à échéance août 2019 au taux d'intérêt de 6%. Cette émission d'obligations permet d'optimiser la structure de financement Corporate du Groupe et s'inscrit dans sa dynamique de croissance régulière.

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

Par ailleurs, après le lancement de son premier site de coworking en 2018 (<http://coworkoffice.fr>) dans le bâtiment 4 du pôle services de Lille-Lesquin, ARTEA a élargi son offre avec l'ouverture début juin du 1<sup>er</sup> hotel du groupe à Ramatuelle. Cette activité vise à élargir l'éventail des services pouvant être offerts à nos locataires au sein de nos Arteparcs et autres sites.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

Les comptes consolidés du Groupe pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019 se caractérisent par une très forte création de valeur sur les immeubles ayant été livrés sur la période (Rifkin et Biot C dans le pays d'Aix).

(en milliers d'euros)	S1 2019	S1 2018	Evolution
Revenus locatifs bruts	5 586	5 039	11%
Charges refacturées	- 1 353	- 1 160	17%
Activité Foncière	4 234	3 879	9%
Activité Energie	1 290	1 058	22%
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	967	237	308%
<b>Total revenus récurrents</b>	<b>6 491</b>	<b>5 175</b>	<b>25%</b>
<b>Total revenus promoteur</b>	<b>7 347</b>	<b>50 504</b>	<b>-85%</b>
<b>TOTAL chiffre d'affaires</b>	<b>13 837</b>	<b>55 679</b>	<b>-75%</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	- 5 433	- 36 894	-85%
Charges de personnel	- 1 928	- 1 593	21%
Autres charges	- 2 990	- 2 630	14%
Variation de la juste valeur des immeubles	3 424	82	ns
Dotations aux amortissements et provisions	- 958	- 931	3%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 952</b>	<b>13 713</b>	<b>-57%</b>
Coût de l'endettement financier net	- 2 702	- 1 916	41%
Autres produits et charges	152	33	ns
Impôts sur les résultats	- 1 199	- 3 469	-65%
<b>Résultat net</b>	<b>2 203</b>	<b>8 361</b>	<b>-74%</b>
<i>Résultat net part du groupe</i>	<i>1 559</i>	<i>8 354</i>	<i>-81%</i>
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>658</b>	<b>9 544</b>	<b>ns</b>
<i>Cash-flow net courant part du groupe</i>	<i>465</i>	<i>9 535</i>	<i>ns</i>

### **Activité récurrente du 1<sup>er</sup> semestre 2019 en forte croissance**

Le chiffre d'affaires total d'ARTEA s'est élevé à 13,8 M€ contre 55,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Pour rappel l'exercice précédent avait vu la cession pour 46 M€ de l'immeuble Dreamview à Nanterre.

Au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2019, le chiffre d'affaires des activités récurrentes est en croissance de 25% avec :

- Une hausse des **revenus fonciers** de 11 %, liée principalement aux livraisons réalisées en 2018, dont notamment les bâtiments E, N et 4-5 sur notre Arterparc de Lille Lesquin. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé pour atteindre plus de 97 % ;
- Des revenus de l'**activité Energie** en hausse de 22% grâce à une pluviométrie satisfaisante et la mise en exploitation de deux nouvelles centrales hydrauliques en Dordogne (Marvit et Moulin du Pont)
- Des revenus de l'**activité services** en hausse de 308% avec la montée en puissance du 1<sup>er</sup> site de coworking du groupe, situé sur l'Arterparc de Lille Lesquin, générant 267 K€ de revenus sur ce semestre grâce à un taux d'occupation de 100% des parties bureaux et la diversification des revenus de studio Artea (activités de space planning) avec des missions réalisées pour des tiers à hauteur de 388 K€ ;

### **Un résultat opérationnel de 6 M€ pour un résultat net de 2,2 M€**

Au global, et après prise en compte de la juste valeur du patrimoine et des amortissements, le résultat opérationnel s'élève à 6 M€ et s'explique par une forte croissance des activités récurrentes ainsi que la variation de juste valeur des immeubles ayant été expertisés au 30 juin pour 3,4 M€.

Le coût de l'endettement financier est en augmentation à 2,7 M€ vs 1,9 M€ en 2018 du fait de l'émission début 2019 de l'obligation visant à rembourser l'OCEANE arrivant à échéance en août 2019 (une charge financière double pendant cette période) et de la montée en puissance de l'activité de promotion.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice élevé de 2,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### **Une structure financière saine**

Au 30 juin 2019, le ratio d'endettement du groupe a augmenté à 62% du fait de la montée en puissance de l'activité de promotion et du décalage de certaines cessions au mois de juillet. L'endettement net s'élève désormais à 127 M€ pour un montant des capitaux propres de 84 M€.

Le Groupe a généré une marge brute d'autofinancement de 5 M€ avec une trésorerie de clôture au 30 juin 2019 de 22 M€.

### 3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

#### **Poursuite du développement du patrimoine immobilier et du coworking**

ARTEA poursuit par ailleurs le développement de son patrimoine immobilier :

- Livraison au 1<sup>er</sup> semestre du bâtiment C de l'Arteparc de BIOT, situé dans le parc de Sophia Antipolis ainsi que la livraison du bâtiment B prévue en fin d'année
- Livraison du bâtiment 1 de l'Arteparc de Lille Lesquin réalisée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019
- Livraison du bâtiment Le Rifkin à Aix-en-Provence réalisée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

Avec le succès d'un 1<sup>er</sup> espace de coworking d'une surface totale de 2 500 m<sup>2</sup> dans l'Arteparc de Lille Lesquin, ARTEA intensifie le développement des espaces de coworking et autres services au sein des autres sites du groupe. Deux nouveaux programmes sont actuellement lancés :

- Un espace de coworking à BIOT dans l'Arteparc de Sophia Antipolis avec une surface de 2 425 m<sup>2</sup>, dont l'ouverture est prévue au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2020
- Un espace supplémentaire de coworking et de coliving d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup> dans l'Arteparc de Lille Lesquin, dont l'ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et qui complétera l'offre existante

#### **Une ambition : Devenir un constructeur majeur d'actifs immobiliers et énergétiques de 3ème génération (immeubles très performants alliés à une offre de services)**

Conformément à sa stratégie, ARTEA poursuit sa politique de développement avec les lancements à venir d'opérations d'envergure :

- Sur l'Arteparc de Lille Lesquin, lancement des bâtiments M/L (actuellement hors d'eau) et de la 2<sup>ème</sup> tranche du pôle services existant ;
- A Lille, redéveloppement de l'Usine Elévatoire sur 4 300 m<sup>2</sup>, à la suite d'un appel d'offre remporté auprès de la métropole ;
- Dans la région grenobloise, lancement d'un nouvel Arteparc avec une première tranche de 10 000 m<sup>2</sup> et un nouveau pôle services ;
- A Sophia Antipolis, lancement des deux derniers bâtiments de l'Arteparc de Biot, représentant une surface de 6 500 m<sup>2</sup> et disposant d'un « smart grid » qui optimise l'indépendance énergétique de l'Arteparc vis-à-vis du réseau Enedis en permettant aux bâtiments d'interagir entre eux, de stocker et de s'échanger de l'électricité ;
- Sur le pays d'Aix construction de trois nouveaux bâtiments tertiaires : le Lotus (2 000 m<sup>2</sup> pré-loués à 25%), le Green Corner (1 400 m<sup>2</sup>) et la Canopée (2 400 m<sup>2</sup> entièrement pré-loués avec un bail 10 ans fermes) ;
- Sur la commune de Meyreuil, poursuite du programme de 130 logements ;

Cette forte activité permettra de générer un chiffre d'affaires en croissance et un résultat significatif sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2019.

#### 4. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risque auxquels le Groupe pourrait être confronté sont détaillés au paragraphe 3.3 du Rapport Financier Annuel 2018. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2018 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

#### 5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2019

Aucun évènement significatif postérieur à la date du 30 juin 2019 n'est intervenu.

#### 6. ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES

J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

**Philippe BAUDRY**  
**Président du Conseil d'Administration**

---

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2019

---

## Sommaire

---

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>6</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>7</b>
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Variation de périmètre de la période .....	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	7
Note 4. Information sectorielle .....	9
Note 5. Chiffre d'affaires .....	14
Note 6. Autres achats et charges externes .....	14
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	14
Note 8. Autres produits et charges opérationnels .....	15
Note 9. Coût de l'endettement financier net .....	15
Note 10. Impôts sur les résultats.....	15
Note 11. Ecart d'acquisition .....	15
Note 12. Immeubles de placement .....	16
Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	17
Note 14. Autres actifs financiers.....	17
Note 15. Stocks et en-cours.....	18
Note 16. Détail du besoin en fonds de roulement .....	18
Note 17. Autres actifs courants .....	18
Note 18. Dettes financières .....	19
Note 19. Autres passifs courants.....	20
Note 20. Engagements hors bilan.....	20
Note 21. Événements postérieurs au 30 juin 2019 .....	20

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	5	13 837	55 679
Dépenses liées aux activités de ventes		(5 433)	(36 894)
Autres achats et charges externes	6	(2 683)	(2 448)
Charges de personnel		(1 928)	(1 593)
Impôts, taxes et versements assimilés		(195)	(143)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(958)	(931)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		3 424	82
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(113)	(38)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5 952</b>	<b>13 713</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	9	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>
Autres produits et charges financiers		154	15
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>3 404</b>	<b>11 812</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(3)	18
Impôts sur les résultats	10	(1 199)	(3 469)
<b>Résultat net de la période</b>		<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 559</b>	<b>8 354</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>643</b>	<b>8</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,31	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,26	1,41

(En milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>	-	-
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>643</b>	<b>8</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 559</b>	<b>8 354</b>
<b>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
+ Résultat net consolidé	2 203	8 361
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	958	931
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	(3 424)	(82)
- Charges nettes d'impôts différés	921	333
<b>Total Cash Flow net courant consolidé</b>	<b>658</b>	<b>9 544</b>
<b>Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>465</b>	<b>9 535</b>
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	192	9

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Ecart d'acquisition	11	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		195	220
Immeubles de placement à juste valeur	12	149 060	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	12	1 558	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	12	15 610	11 947
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	13	17 345	17 896
Autres immobilisations corporelles	13	2 199	1 282
Autres actifs financiers	14	2 895	2 739
Impôts différés actifs		310	333
<b>Total actifs non courants</b>		<b>207 655</b>	<b>189 960</b>
Stock et En-cours	15	20 085	17 248
Clients		15 498	16 697
Créances d'impôt sur les sociétés		1 194	153
Autres actifs courants	17	18 090	14 287
Trésorerie et équivalent de trésorerie		22 174	17 425
<b>Total actifs courants</b>		<b>77 041</b>	<b>65 811</b>
<b>Total actifs</b>		<b>284 696</b>	<b>255 771</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		29 726	29 726
Primes d'émission		9 868	9 868
Réserves		33 706	23 636
Résultat de la période		1 559	10 064
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>74 859</b>	<b>73 293</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		8 787	8 196
<b>Capitaux propres</b>		<b>83 646</b>	<b>81 489</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	18	120 954	111 932
Provisions part non courante		89	89
Impôts différés passifs		12 270	11 372
<b>Total passifs non courants</b>		<b>133 313</b>	<b>123 392</b>
Dettes financières part courante	18	28 226	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés		135	335
Fournisseurs		18 815	13 317
Provisions part courante		24	16
Autres passifs courants	19	20 537	25 239
<b>Total passifs courants</b>		<b>67 737</b>	<b>50 890</b>
<b>Total passifs</b>		<b>201 050</b>	<b>174 282</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>284 696</b>	<b>255 771</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>2 205</b>	<b>8 344</b>
Amortissements et provisions		999	893
Impôts sur le résultat	10	278	3 136
Charges nettes d'impôts différés		921	333
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	2 717	1 916
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		-	(7)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		(2 104)	(82)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>5 016</b>	<b>14 533</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	16	(4 882)	44 092
Impôts payés		(1 495)	(4 480)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>(1 361)</b>	<b>54 145</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		-	(14)
Décassements concernant les immeubles de placement	12	(15 055)	(4 616)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(421)	(1 813)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	7
Réduction des autres immobilisations financières		51	15
Prêts et avances consentis		(201)	(7)
Impact des entités acquises sur la période		-	(841)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(15 627)</b>	<b>(7 269)</b>
Dividendes versés aux minoritaires		(53)	-
Emissions d'emprunts obligataires (Note A)	18	18 190	-
Emissions d'emprunts (Note A)		8 118	3 777
Remboursements d'emprunts (Note A)		(3 823)	(26 954)
Intérêts versés		(2 045)	(1 899)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>20 388</b>	<b>(25 076)</b>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>3 400</b>	<b>21 800</b>
Concours bancaires		(850)	(2)
Trésorerie actif		17 425	13 153
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>16 575</b>	<b>13 151</b>
Concours bancaires		(2 199)	(50)
Trésorerie actif		22 174	35 002
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>19 975</b>	<b>34 951</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>3 400</b>	<b>21 800</b>

### Note A

	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	18 190	(327)
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 976	(3 495)
Dépôts et cautionnements	142	(2)
<b>Dettes financières (note 18)</b>	<b>26 308</b>	<b>(3 824)</b>

## 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
<b>Situation nette au 31 décembre 2017</b>	<b>29 726</b>	<b>9 867</b>	<b>20 457</b>	<b>4 000</b>	<b>64 049</b>	<b>6 314</b>	<b>70 362</b>
Affectation du résultat			4 000	(4 000)	-		-
Augmentation de capital	1	1			2	421	423
Résultat de l'exercice				10 064	10 064	1 476	11 540
Variations de périmètre			(825)		(825)	(14)	(840)
Autres variations			3		3		3
<b>Situation nette au 31 décembre 2018</b>	<b>29 726</b>	<b>9 868</b>	<b>23 636</b>	<b>10 064</b>	<b>73 294</b>	<b>8 196</b>	<b>81 489</b>
Affectation du résultat			10 064	(10 064)	-		-
Augmentation de capital					-		-
Résultat de l'exercice				1 559	1 559	643	2 203
Distribution de dividendes					-	(53)	(53)
Autres variations			7		7	1	8
<b>Situation nette au 30 juin 2019</b>	<b>29 726</b>	<b>9 868</b>	<b>33 706</b>	<b>1 559</b>	<b>74 859</b>	<b>8 787</b>	<b>83 646</b>

L'impact de variation de périmètre est essentiellement lié à la relation dans la société Artesol au cours de l'exercice 2018.

Le nombre d'actions ordinaires au 30 juin 2019 est de 4 954 293. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 569.

## 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<sup>ème</sup>.

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 semestriels résumés au 30 juin 2019, tout comme ceux clôturant au 30 juin 2018, ont une durée de 6 mois.

### Note 2. Variation de périmètre de la période

Au cours du premier semestre 2019, le groupe ARTEA a créé la société 'Artea Promotion 2019' détenue à 100% par ARTEPROM. Cette société est consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés du 30 juin 2019.

Au cours de la période, deux changements de méthode ont eu lieu : Horizon Cannes et l'Escalet qui étaient en mise en équivalence au 31 décembre 2018 et qui ont été reconsidérées en intégration globale au 30 juin 2019. Ces deux sociétés sont détenues à 50% par la société Artea et à 50% par la société Arteme.

### 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 30 juin 2019 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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2019 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2019 et d'application obligatoire à cette date :

- Norme publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application obligatoire au 1er janvier 2019 :

#### IFRS 16 « Contrat de location » :

Cette norme, qui remplace à compter du 1er janvier 2019 la norme IAS 17, établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information à fournir au titre des contrats de location. IFRS 16 introduit un modèle unique de comptabilisation des contrats de location (côté preneur), imposant de reconnaître des actifs et passifs pour la quasi-totalité des contrats de location.

L'application d'IFRS 16 au 1er janvier 2019 a eu pour conséquence la reconnaissance à l'actif d'un montant de 980 milliers d'euros au titre des droits d'utilisation (dont 910 milliers d'euros au titre des locations immobilières et 70 milliers d'euros au titre des locations mobilières) et au passif d'un montant de 980 milliers d'euros au titre des obligations locatives avec un taux d'actualisation retenu moyen de 2.5%. Les contrats de locations retraités dans le cadre d'IFRS 16 concernant principalement les engagements de locations long terme et les terrains des entreprises du secteur Energie. Ces engagements ne faisaient pas l'objet d'une mention spécifique dans les comptes consolidés publiés au titre du 31 décembre 2018.

Le Groupe a opté pour la méthode rétrospective modifiée à partir du 1er janvier 2019 prévue par la norme IFRS 16 dans le cadre des mesures de première application. En application de cette méthode, les données comparatives n'ont pas fait l'objet d'un retraitement.

- Interprétation publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application obligatoire au 1er janvier 2019 :

**IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » :**

Cette interprétation contient des dispositions relatives aux modalités comptables de reconnaissance des conséquences fiscales liées au caractère incertain de l'impôt. L'application de cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

**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 30 juin 2019 comme suit :

Société	30/06/2019			31/12/2018		
	% 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
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	98	98	IG	98	98	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	98	100	IG	98	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	65	IG	65	65	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	98	100	IG	98	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	98	100	IG	98	100	IG
SCI FEHF	100	100	IG	100	100	IG
SAS GRID TELECOM	98	100	IG	98	100	IG
ENERGIE HYDRO 2016	98	100	IG	98	100	IG
DREAM ENERGY	98	100	IG	98	100	IG
CHEBM	98	100	IG	98	100	IG
ARTEPARC Haut de France	60	60	IG	60	60	IG
HYDRO ONE	98	100	IG	98	100	IG
DREAM VIEW	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUYEAU	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	50	50	IG	50	50	MEE
L'ESCALET	50	50	IG	50	50	MEE
ARTEA MEYLAN	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC SOPHIA	60	60	IG	60	60	IG
ARTEA PROMOTION	100	100	IG	0	0	NC

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

MEE = mise en équivalence

#### 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 30 juin 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	273	(264)	186	-	195
Immeubles de placement à juste valeur	149 060	-	-	-	149 060
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	1 558	-	-	-	1 558
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14 891	557	162	-	15 610
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	116	3	17 226	-	17 345
Autres immobilisations corporelles	1 004	168	922	105	2 199
Autres actifs financiers	749	1 964	37	145	2 895
Impôts différés actifs	107	(260)	152	311	310
<b>Total actifs non courants</b>	<b>167 759</b>	<b>20 650</b>	<b>18 686</b>	<b>561</b>	<b>207 655</b>
Stock et En-cours	2 220	17 865	-	-	20 085
Clients	1 916	12 964	592	24	15 498
Créances d'impôt sur les sociétés	63	-	-	1 131	1 194
Autres actifs courants	4 684	11 648	663	1 095	18 090
Titres éliminés	(16 607)	(30 938)	(3 689)	51 234	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 497	325	1 323	18 029	22 174
<b>Total actifs courants</b>	<b>(5 227)</b>	<b>11 865</b>	<b>(1 110)</b>	<b>71 513</b>	<b>77 041</b>
<b>Total actif</b>	<b>162 532</b>	<b>32 515</b>	<b>17 575</b>	<b>72 073</b>	<b>284 696</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	-	-	-	29 726	29 726
Primes d'émission	-	-	-	9 868	9 868
Réserves	35 995	(1 514)	(4 984)	4 209	33 706
Résultat de la période	3 288	659	(241)	(2 147)	1 559
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>39 283</b>	<b>(855)</b>	<b>(5 224)</b>	<b>41 656</b>	<b>74 859</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	8 132	(18)	674	(0)	8 787
<b>Capitaux propres</b>	<b>47 415</b>	<b>(873)</b>	<b>(4 551)</b>	<b>41 655</b>	<b>83 646</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	81 294	3 453	11 099	25 108	120 954
Provisions part non courante	-	89	-	-	89
Impôts différés passifs	12 072	(895)	772	320	12 270
<b>Total passifs non courants</b>	<b>93 366</b>	<b>2 647</b>	<b>11 871</b>	<b>25 428</b>	<b>133 313</b>
Dettes financières part courante	7 985	3 489	996	15 756	28 226
Dettes d'impôt sur les sociétés	9	107	19	-	135
Fournisseurs	1 550	16 392	457	416	18 815
Provisions part courante	-	24	-	-	24
Autres passifs courants	2 047	17 263	162	1 066	20 537
Compte de liaison	10 160	(6 533)	8 621	(12 247)	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>21 751</b>	<b>30 741</b>	<b>10 255</b>	<b>4 990</b>	<b>67 737</b>
<b>Total passifs</b>	<b>115 117</b>	<b>33 388</b>	<b>22 126</b>	<b>30 418</b>	<b>201 050</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>162 532</b>	<b>32 515</b>	<b>17 575</b>	<b>72 074</b>	<b>284 696</b>

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

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	276	(261)	206	-	221
Immeubles de placement à juste valeur	135 460	-	-	-	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	1 600	-	-	-	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	15 232	(3 285)	-	-	11 947
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	125	5	17 766	-	17 896
Autres immobilisations corporelles	1 007	142	23	109	1 281
Autres actifs financiers	550	1 958	37	194	2 739
Impôts différés actifs	106	(242)	159	311	334
<b>Total actifs non courants</b>	<b>154 356</b>	<b>16 799</b>	<b>18 191</b>	<b>614</b>	<b>189 960</b>
Stocks et En-cours	528	16 720	-	-	17 248
Clients	1 027	14 997	457	216	16 697
Créances d'impôt sur les sociétés	142	2	9	-	153
Autres actifs courants	3 981	8 400	547	1 359	14 288
Elimination des titres de participation	(16 607)	(30 938)	(3 689)	51 234	(0)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 431	2 787	1 214	8 992	17 425
<b>Total actifs courants</b>	<b>(6 499)</b>	<b>11 970</b>	<b>(1 461)</b>	<b>61 801</b>	<b>65 811</b>
<b>Total actif</b>	<b>147 857</b>	<b>28 769</b>	<b>16 730</b>	<b>62 415</b>	<b>255 771</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	-	-	-	29 726	29 726
Primes d'émission	-	-	-	9 868	9 868
Réserves	31 185	(7 198)	(3 959)	3 609	23 637
Résultat de la période	4 769	5 684	(1 024)	635	10 064
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>35 954</b>	<b>(1 514)</b>	<b>(4 983)</b>	<b>43 838</b>	<b>73 295</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	7 562	(45)	678	-	8 195
<b>Capitaux propres</b>	<b>43 516</b>	<b>(1 559)</b>	<b>(4 305)</b>	<b>43 838</b>	<b>81 490</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	76 177	3 547	10 715	21 493	111 932
Provisions part non courante	-	89	-	-	89
Impôts différés passifs	10 908	(657)	800	320	11 371
<b>Total passifs non courants</b>	<b>87 086</b>	<b>2 979</b>	<b>11 515</b>	<b>21 813</b>	<b>123 392</b>
Dettes financières part courante	7 715	2 089	930	1 248	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	-	-	335	335
Fournisseurs	1 233	11 282	326	477	13 318
Provisions part courante	-	16	-	-	16
Autres passifs courants	1 610	21 863	283	1 483	25 239
Elimination des intra-groupe	6 697	(7 901)	7 982	(6 777)	1
<b>Total passifs courants</b>	<b>17 254</b>	<b>27 349</b>	<b>9 520</b>	<b>(3 235)</b>	<b>50 890</b>
<b>Total passifs</b>	<b>104 340</b>	<b>30 328</b>	<b>21 035</b>	<b>18 578</b>	<b>174 282</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>147 857</b>	<b>28 769</b>	<b>16 730</b>	<b>62 415</b>	<b>255 771</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 653</b>	<b>7 801</b>	<b>1 286</b>	<b>98</b>	<b>13 837</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(114)	(5 240)	(20)	(59)	(5 433)
Autres achats et charges externes	(465)	(1 423)	(267)	(529)	(2 683)
Charges de personnel	(308)	(561)	(201)	(858)	(1 928)
Impôts, taxes et versements assimilés	(46)	(68)	(38)	(43)	(195)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(87)	(59)	(789)	(24)	(958)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 908	516	-	-	3 424
Autres produits et charges opérationnels courants	(77)	(17)	(29)	11	(113)
Compte de Liaison exploitation	(16)	66	(15)	(35)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6 449</b>	<b>1 015</b>	<b>(73)</b>	<b>(1 439)</b>	<b>5 952</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 218)</b>	<b>(28)</b>	<b>(159)</b>	<b>(1 298)</b>	<b>(2 702)</b>
Autres produits et charges financiers	12	(14)	-	155	154
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>5 244</b>	<b>973</b>	<b>(231)</b>	<b>(2 582)</b>	<b>3 404</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(3)	0	-	(3)
Impôts sur les résultats	(1 335)	(285)	(14)	435	(1 199)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>3 909</b>	<b>686</b>	<b>(245)</b>	<b>(2 147)</b>	<b>2 203</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>3 288</b>	<b>659</b>	<b>(241)</b>	<b>(2 147)</b>	<b>1 559</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>622</b>	<b>27</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>643</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,66	0,13	(0,05)	(0,43)	0,31
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,66	0,13	(0,05)	(0,43)	0,31

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2018 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 108</b>	<b>49 422</b>	<b>1 061</b>	<b>88</b>	<b>55 679</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(2 913)	(33 916)	(29)	(35)	(36 893)
Autres achats et charges externes	(280)	(1 234)	(339)	(595)	(2 448)
Charges de personnel	(194)	(444)	(185)	(770)	(1 593)
Impôts, taxes et versements assimilés	(27)	(36)	(28)	(52)	(143)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(98)	(113)	(693)	(27)	(931)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(4)	86	-	-	82
Autres produits et charges opérationnels courants	19	(65)	7	1	(38)
Compte de Liaison exploitation	5	46	(16)	(36)	(1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 615</b>	<b>13 747</b>	<b>(223)</b>	<b>(1 426)</b>	<b>13 713</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 168)</b>	<b>(27)</b>	<b>(142)</b>	<b>(580)</b>	<b>(1 916)</b>
Autres produits et charges financiers	15	-	-	-	15
Compte de Liaison financier	-	-	-	-	-
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>463</b>	<b>13 720</b>	<b>(365)</b>	<b>(2 006)</b>	<b>11 812</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	18	0	-	18
Impôts sur les résultats	(81)	(4 274)	(14)	901	(3 468)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>382</b>	<b>9 464</b>	<b>(379)</b>	<b>(1 105)</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>381</b>	<b>9 449</b>	<b>(372)</b>	<b>(1 105)</b>	<b>8 354</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,08	1,91	(0,08)	(0,22)	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,08	1,91	(0,08)	0,22	1,69

**Note 5. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Ventes d'immeubles <b>(1)</b>	7 347	50 117
Revenus locatifs nets	4 234	3 879
Ventes d'énergie	1 290	1 058
Autres revenus	966	625
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	164	387
<i>Dont honoraires de gestion et autre</i>	802	238
<b>Total</b>	<b>13 837</b>	<b>55 679</b>

**(1)** Sur 2018, concerne les VEFA Nanterre, Le Saphir, Lesquin D et les ventes de parkings sur le Silo. Sur 2019, concerne les VEFA bâtiment D Neolia, bâtiment C et Nanterre.

**Note 6. Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Services bancaires	(24)	(36)
Frais postaux & de télécommunications	(22)	(24)
Honoraires, prestations extérieures <b>(1)</b>	(1 969)	(1 901)
Maintenance, entretien & assurances	(410)	(295)
Achats non stockés	(89)	(50)
Autres achats et charges externes	(168)	(142)
<b>Total</b>	<b>(2 683)</b>	<b>(2 448)</b>

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

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

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

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 958 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>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat de cession des immobilisations	-	7
Autres produits	54	72
Autres charges	(167)	(117)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(113)</b>	<b>(38)</b>

**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>	30/06/2019	30/06/2018
Charge d'intérêts	(2 702)	(1 915)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	(1)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>

L'augmentation des charges d'intérêts sur le 1er semestre est notamment due à la présence simultanée de l'ancienne et de la nouvelle obligation sur cette période et dont l'impact s'élève à 257 milliers d'euros.

**Note 10. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2019 s'élève à 1 826 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'impôt exigible	(278)	(3 136)
Charges d'impôt différé	(921)	(333)
<b>Total</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(3 469)</b>

**Note 11. Ecart d'acquisition**

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé au 30 juin 2019.

**Note 12. Immeubles de placement**

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2018	Augmentations	Variation de juste valeur	Autres mouvements	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 30/06/2019
Immeubles de placement terrain et construction	135 460	3 773	2 104	(26)	7 749	149 060
<i>Dont en propre</i>	121 446	3 773	2 104	(26)	7 749	135 046
<i>Dont en location</i>	14 014	-	-	-	-	14 014
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>135 460</b>	<b>3 773</b>	<b>2 104</b>	<b>(26)</b>	<b>7 749</b>	<b>149 060</b>
Immeubles de placement construction	1 600	-	-	(42)	-	1 558
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(42)</b>	<b>0</b>	<b>1 558</b>
Immeubles de placement construction	11 947	11 282	-	129	(7 749)	15 610
<b>Immeubles de placement en construction évalués au coût</b>	<b>11 947</b>	<b>11 282</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>(7 749)</b>	<b>15 610</b>
<b>Total</b>	<b>149 007</b>	<b>15 055</b>	<b>2 104</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>166 228</b>

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement. Ces expertises indépendantes ne sont réalisées qu'à la clôture annuelle du 31/12 sauf pour les actifs livrés sur le semestre.

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 2 104 milliers d'euros et concerne principalement le Rikfin pour 1 513 milliers d'euros et Biot C pour 613 milliers d'euros.

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%.

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.

**Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>23 787</b>	<b>304</b>	<b>(61)</b>	<b>24 030</b>
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	3
Droit d'utilisation	-	-	980	980
Autres immobilisations corporelles	2 257	117	-	2 375
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>2 260</b>	<b>117</b>	<b>980</b>	<b>3 358</b>

Amortissements	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(5 891)</b>	<b>(793)</b>	<b>-</b>	<b>(6 684)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	-	-	(3)
Droit d'utilisation	-	(34)	-	(34)
Autres immobilisations corporelles	(975)	(146)	-	(1 122)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(978)</b>	<b>(180)</b>	<b>0</b>	<b>(1 159)</b>

Valeurs nettes	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>17 896</b>	<b>(489)</b>	<b>(61)</b>	<b>17 346</b>
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Droit d'utilisation	-	(34)	980	946
Autres immobilisations corporelles	1 282	(29)	-	1 253
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>1 282</b>	<b>(63)</b>	<b>980</b>	<b>2 199</b>

Les droits à utilisation sont activés pour 980 milliers d'euros, selon la norme IFRS 16 et ils correspondent principalement aux barrages hydrauliques.

**Note 14. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Titres de participations non consolidés	9	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 108	1 907
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>2 117</b>	<b>1 915</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Dépôts & cautionnements	779	830
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>779</b>	<b>830</b>
<b>Total</b>	<b>2 896</b>	<b>2 745</b>

**Note 15. Stocks et en-cours**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
En-cours de production	20 085	17 248
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	12 662	12 278
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	1 106	722
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	1 737	1 724
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	2 584	1 276
<i>Dont en-cours projet Chemin de pin</i>	1 244	-
<i>Dont en-cours projet Green Corner</i>	504	472
<b>Total en-cours</b>	<b>20 085</b>	<b>17 248</b>

**Note 16. Détail du besoin en fonds de roulement**

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	Variation	30/06/2019
Stocks et En-cours	17 248	2 836	20 085
Clients	16 697	(1 199)	15 498
Autres actifs courants	14 287	3 803	18 090
<b>Total Actifs</b>	<b>48 233</b>	<b>5 440</b>	<b>53 673</b>
Fournisseurs	13 317	5 498	18 815
Comptes courants hors groupe	1 470	(222)	1 248
Autres passifs courants	25 239	(4 718)	20 537
<b>Total Passifs</b>	<b>40 026</b>	<b>558</b>	<b>40 600</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>8 206</b>	<b>4 882</b>	<b>13 073</b>

**Note 17. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Créances sociales et fiscales (1)	11 729	10 408
Autres créances liées à l'exploitation (2)	6 114	3 539
Charges constatées d'avance	248	340
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>18 091</b>	<b>14 287</b>

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

(2) Dont 229 milliers d'euros de créances aux parties liées, 257 milliers d'euros de créances de promesse sur terrain, 364 milliers d'euros de fonds de roulement pour mise en gestion locative, 425 milliers d'euros de retenue de garantie sur factures fournisseurs, 440 milliers d'euros de travaux engagés pour remise en état, 1,1 million d'euros de remise sur dette fournisseur, 1,8 million d'euros de pénalités de retard et de saisie conservatoire pour Nanterre et 877 milliers d'euros d'indemnités d'immobilisation sur achat de terrain.

## Note 18. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variation nette	Evolution de méthode comptable	30/06/2019	Part courante	Part non courante
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>36 706</b>	<b>18 190</b>	<b>(327)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 569</b>	<b>13 851</b>	<b>40 718</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	74 461	7 976	(3 152)	-	-	79 285	8 618	70 667
Dettes Locatives (1)	9 060	-	(473)	-	980	9 568	1 067	8 501
Avance crédit preneur	(1 782)	-	129	-	-	(1 653)	(274)	(1 379)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>81 740</b>	<b>7 976</b>	<b>(3 496)</b>	<b>0</b>	<b>980</b>	<b>87 200</b>	<b>9 411</b>	<b>77 788</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	197	-	-	(10)	-	186	186	-
Intérêts courus sur emprunts obligataires	646	-	-	684	-	1 329	1 329	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 307	142	(2)	-	-	2 448	-	2 448
Comptes courants hors groupe	1 470	-	(222)	-	-	1 248	1 248	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	850	-	1 349	-	0	2 200	2 200	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>5 470</b>	<b>142</b>	<b>1 125</b>	<b>674</b>	<b>0</b>	<b>7 411</b>	<b>4 963</b>	<b>2 448</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>123 915</b>	<b>26 308</b>	<b>(2 698)</b>	<b>674</b>	<b>980</b>	<b>149 180</b>	<b>28 226</b>	<b>120 954</b>

- (1) Les dettes locatives augmentent de 980 milliers d'euros : il s'agit de dettes à comptabilisées selon IFRS 16 et relatives aux droits d'utilisation (cf. note 13)

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

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

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

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2019	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 851	Euros	04/08/2019	In fine	Fixe 6 %
Frais d'émission OCEANE			(261)				
OCA Fesv	30/06/2017	17 000	17 000	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
Frais d'émission OCA Fesv			(490)				
Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
Frais d'émission emprunt ARTEA			(531)	Euros			
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>56 011</b>	<b>54 569</b>				

Les emprunts contractés sur la période sont présentés ci-dessous :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 30 juin 2019	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
PALATINE chez Aix Arbois	01/01/2019	3 940	3 940	261	3 679	22/06/2031
CCM chez L'Escalet	11/02/2019	2 420	2 420	123	2 297	15/01/2034
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>6 360</b>	<b>6 360</b>	<b>384</b>	<b>5 976</b>	

**Note 19. Autres passifs courants**

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	6 309	565
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	8 616	8 796
Produits constatés d'avance	4 821	15 064
Autres dettes diverses	792	814
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>20 537</b>	<b>25 239</b>

**Note 20. Engagements hors bilan**

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2018.

**Note 21. Événements postérieurs au 30 juin 2019**

Aucun évènement significatif postérieur au 30 juin 2019 n'est à relater.

# **ARTEA**

Société anonyme

55 avenue Marceau

75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019

Yuma Audit  
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 l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019

---

Aux actionnaires de la société ARTEA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Paris-La Défense, le 30 septembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON



Julien WAJSBORT



Thierry BILLAC

---

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2019

---

## Sommaire

---

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>6</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>7</b>
Note 1. Informations générales .....	7
Note 2. Variation de périmètre de la période .....	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	7
Note 4. Information sectorielle .....	9
Note 5. Chiffre d'affaires .....	14
Note 6. Autres achats et charges externes.....	14
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions .....	14
Note 8. Autres produits et charges opérationnels .....	15
Note 9. Coût de l'endettement financier net .....	15
Note 10. Impôts sur les résultats.....	15
Note 11. Ecart d'acquisition .....	15
Note 12. Immeubles de placement .....	16
Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	17
Note 14. Autres actifs financiers.....	17
Note 15. Stocks et en-cours.....	18
Note 16. Détail du besoin en fonds de roulement .....	18
Note 17. Autres actifs courants .....	18
Note 18. Dettes financières .....	19
Note 19. Autres passifs courants.....	20
Note 20. Engagements hors bilan.....	20
Note 21. Événements postérieurs au 30 juin 2019 .....	20

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2019	30/06/2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	5	13 837	55 679
Dépenses liées aux activités de ventes		(5 433)	(36 894)
Autres achats et charges externes	6	(2 683)	(2 448)
Charges de personnel		(1 928)	(1 593)
Impôts, taxes et versements assimilés		(195)	(143)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(958)	(931)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		3 424	82
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(113)	(38)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5 952</b>	<b>13 713</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	9	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>
Autres produits et charges financiers		154	15
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>3 404</b>	<b>11 812</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(3)	18
Impôts sur les résultats	10	(1 199)	(3 469)
<b>Résultat net de la période</b>		<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>1 559</b>	<b>8 354</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>643</b>	<b>8</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,31	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,26	1,41

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>2 203</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>643</b>	<b>8</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 559</b>	<b>8 354</b>
<b>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
+ Résultat net consolidé	2 203	8 361
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	958	931
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	(3 424)	(82)
- Charges nettes d'impôts différés	921	333
<b>Total Cash Flow net courant consolidé</b>	<b>658</b>	<b>9 544</b>
<b>Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>465</b>	<b>9 535</b>
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	192	9

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

*(En milliers d'euros)*

<b>ACTIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Ecart d'acquisition	11	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		195	220
Immeubles de placement à juste valeur	12	149 060	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	12	1 558	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	12	15 610	11 947
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	13	17 345	17 896
Autres immobilisations corporelles	13	2 199	1 282
Autres actifs financiers	14	2 895	2 739
Impôts différés actifs		310	333
<b>Total actifs non courants</b>		<b>207 655</b>	<b>189 960</b>
Stock et En-cours	15	20 085	17 248
Clients		15 498	16 697
Créances d'impôt sur les sociétés		1 194	153
Autres actifs courants	17	18 090	14 287
Trésorerie et équivalent de trésorerie		22 174	17 425
<b>Total actifs courants</b>		<b>77 041</b>	<b>65 811</b>
<b>Total actifs</b>		<b>284 696</b>	<b>255 771</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		29 726	29 726
Primes d'émission		9 868	9 868
Réserves		33 706	23 636
Résultat de la période		1 559	10 064
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>74 859</b>	<b>73 293</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		8 787	8 196
<b>Capitaux propres</b>		<b>83 646</b>	<b>81 489</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	18	120 954	111 932
Provisions part non courante		89	89
Impôts différés passifs		12 270	11 372
<b>Total passifs non courants</b>		<b>133 313</b>	<b>123 392</b>
Dettes financières part courante	18	28 226	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés		135	335
Fournisseurs		18 815	13 317
Provisions part courante		24	16
Autres passifs courants	19	20 537	25 239
<b>Total passifs courants</b>		<b>67 737</b>	<b>50 890</b>
<b>Total passifs</b>		<b>201 050</b>	<b>174 282</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>284 696</b>	<b>255 771</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>2 205</b>	<b>8 344</b>
Amortissements et provisions		999	893
Impôts sur le résultat	10	278	3 136
Charges nettes d'impôts différés		921	333
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	2 717	1 916
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		-	(7)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		(2 104)	(82)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>5 016</b>	<b>14 533</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	16	(4 882)	44 092
Impôts payés		(1 495)	(4 480)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>(1 361)</b>	<b>54 145</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		-	(14)
Décassements concernant les immeubles de placement	12	(15 055)	(4 616)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(421)	(1 813)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	7
Réduction des autres immobilisations financières		51	15
Prêts et avances consentis		(201)	(7)
Impact des entités acquises sur la période		-	(841)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(15 627)</b>	<b>(7 269)</b>
Dividendes versés aux minoritaires		(53)	-
Emissions d'emprunts obligataires (Note A)	18	18 190	-
Emissions d'emprunts (Note A)		8 118	3 777
Remboursements d'emprunts (Note A)		(3 823)	(26 954)
Intérêts versés		(2 045)	(1 899)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>20 388</b>	<b>(25 076)</b>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>3 400</b>	<b>21 800</b>
Concours bancaires		(850)	(2)
Trésorerie actif		17 425	13 153
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>16 575</b>	<b>13 151</b>
Concours bancaires		(2 199)	(50)
Trésorerie actif		22 174	35 002
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>		<b>19 975</b>	<b>34 951</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>3 400</b>	<b>21 800</b>

## Note A

	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	18 190	(327)
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 976	(3 495)
Dépôts et cautionnements	142	(2)
<b>Dettes financières (note 18)</b>	<b>26 308</b>	<b>(3 824)</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 2017	29 726	9 867	20 457	4 000	64 049	6 314	70 362
Affectation du résultat			4 000	(4 000)	-	-	-
Augmentation de capital	1	1			2	421	423
Résultat de l'exercice				10 064	10 064	1 476	11 540
Variations de périmètre			(825)		(825)	(14)	(840)
Autres variations			3		3		3
Situation nette au 31 décembre 2018	29 726	9 868	23 636	10 064	73 294	8 196	81 489
Affectation du résultat			10 064	(10 064)	-	-	-
Augmentation de capital					-	-	-
Résultat de l'exercice				1 559	1 559	643	2 203
Distribution de dividendes					-	(53)	(53)
Autres variations			7		7	1	8
Situation nette au 30 juin 2019	29 726	9 868	33 706	1 559	74 859	8 787	83 646

L'impact de variation de périmètre est essentiellement lié à la relation dans la société Artesol au cours de l'exercice 2018.

Le nombre d'actions ordinaires au 30 juin 2019 est de 4 954 293. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 569.

## 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<sup>ème</sup>.

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 semestriels résumés au 30 juin 2019, tout comme ceux clôturant au 30 juin 2018, ont une durée de 6 mois.

### Note 2. Variation de périmètre de la période

Au cours du premier semestre 2019, le groupe ARTEA a créé la société 'Artea Promotion 2019' détenue à 100% par ARTEPROM. Cette société est consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés du 30 juin 2019.

Au cours de la période, deux changements de méthode ont eu lieu : Horizon Cannes et l'Escalet qui étaient en mise en équivalence au 31 décembre 2018 et qui ont été reconsidérées en intégration globale au 30 juin 2019. Ces deux sociétés sont détenues à 50% par la société Artea et à 50% par la société Arteme.

### 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 30 juin 2019 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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2019 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2019 et d'application obligatoire à cette date :

- Norme publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application obligatoire au 1er janvier 2019 :

#### IFRS 16 « Contrat de location » :

Cette norme, qui remplace à compter du 1er janvier 2019 la norme IAS 17, établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information à fournir au titre des contrats de location. IFRS 16 introduit un modèle unique de comptabilisation des contrats de location (côté preneur), imposant de reconnaître des actifs et passifs pour la quasi-totalité des contrats de location.

L'application d'IFRS 16 au 1er janvier 2019 a eu pour conséquence la reconnaissance à l'actif d'un montant de 980 milliers d'euros au titre des droits d'utilisation (dont 910 milliers d'euros au titre des locations immobilières et 70 milliers d'euros au titre des locations mobilières) et au passif d'un montant de 980 milliers d'euros au titre des obligations locatives avec un taux d'actualisation retenu moyen de 2.5%. Les contrats de locations retraités dans le cadre d'IFRS 16 concernant principalement les engagements de locations long terme et les terrains des entreprises du secteur Energie. Ces engagements ne faisaient pas l'objet d'une mention spécifique dans les comptes consolidés publiés au titre du 31 décembre 2018.

Le Groupe a opté pour la méthode rétrospective modifiée à partir du 1er janvier 2019 prévue par la norme IFRS 16 dans le cadre des mesures de première application. En application de cette méthode, les données comparatives n'ont pas fait l'objet d'un retraitement.

- Interprétation publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application obligatoire au 1er janvier 2019 :

#### **IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » :**

Cette interprétation contient des dispositions relatives aux modalités comptables de reconnaissance des conséquences fiscales liées au caractère incertain de l'impôt. L'application de cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

## **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 30 juin 2019 comme suit :

Société	% d'Intérêt		Méthode *	% d'Intérêt		Méthode *
	30/06/2019	% Contrôle		31/12/2018	% Contrôle	
ARTEA	Mère	Mère		Mère	Mère	
SCI CAMPUS ARTEPARC	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 3	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 4	100	100	IG	100	100	IG
SCI ARTEA AIX 5	100	100	IG	100	100	IG
SARL AIX ARBOIS 2014	100	100	IG	100	100	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPROM	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA ENVIRONNEMENT	98	98	IG	98	98	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL AIX 1	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	98	100	IG	98	100	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	98	100	IG	98	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	65	IG	65	65	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	98	100	IG	98	100	IG
ARTEA DURANNE 2015	100	100	IG	100	100	IG
PRAUTELEC	98	100	IG	98	100	IG
SCI FEHF	100	100	IG	100	100	IG
SAS GRID TELECOM	98	100	IG	98	100	IG
ENERGIE HYDRO 2016	98	100	IG	98	100	IG
DREAM ENERGY	98	100	IG	98	100	IG
CHEBM	98	100	IG	98	100	IG
ARTEPARC Haut de France	60	60	IG	60	60	IG
HYDRO ONE	98	100	IG	98	100	IG
DREAM VIEW	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC FUVEAU	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC CAMPUS SOPHIA	100	100	IG	100	100	IG
HORIZON CANNES	50	50	IG	50	50	MEE
L'ESCALET	50	50	IG	50	50	MEE
ARTEA MEYLAN	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC SOPHIA	60	60	IG	60	60	IG
ARTEA PROMOTION	100	100	IG	0	0	NC

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

MEE = mise en équivalence

#### 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 30 juin 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	273	(264)	186	-	195
Immeubles de placement à juste valeur	149 060	-	-	-	149 060
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	1 558	-	-	-	1 558
Immeubles de placement en construction évalués au coût	14 891	557	162	-	15 610
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	116	3	17 226	-	17 345
Autres immobilisations corporelles	1 004	168	922	105	2 199
Autres actifs financiers	749	1 964	37	145	2 895
Impôts différés actifs	107	(260)	152	311	310
<b>Total actifs non courants</b>	<b>167 759</b>	<b>20 650</b>	<b>18 686</b>	<b>561</b>	<b>207 655</b>
Stock et En-cours	2 220	17 865	-	-	20 085
Clients	1 916	12 964	592	24	15 498
Créances d'impôt sur les sociétés	63	-	-	1 131	1 194
Autres actifs courants	4 684	11 648	663	1 095	18 090
Titres éliminés	(16 607)	(30 938)	(3 689)	51 234	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 497	325	1 323	18 029	22 174
<b>Total actifs courants</b>	<b>(5 227)</b>	<b>11 865</b>	<b>(1 110)</b>	<b>71 513</b>	<b>77 041</b>
<b>Total actif</b>	<b>162 532</b>	<b>32 515</b>	<b>17 575</b>	<b>72 073</b>	<b>284 696</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	-	-	-	29 726	29 726
Primes d'émission	-	-	-	9 868	9 868
Réserves	35 995	(1 514)	(4 984)	4 209	33 706
Résultat de la période	3 288	659	(241)	(2 147)	1 559
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>39 283</b>	<b>(855)</b>	<b>(5 224)</b>	<b>41 656</b>	<b>74 859</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	8 132	(18)	674	(0)	8 787
<b>Capitaux propres</b>	<b>47 415</b>	<b>(873)</b>	<b>(4 551)</b>	<b>41 655</b>	<b>83 646</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	81 294	3 453	11 099	25 108	120 954
Provisions part non courante	-	89	-	-	89
Impôts différés passifs	12 072	(895)	772	320	12 270
<b>Total passifs non courants</b>	<b>93 366</b>	<b>2 647</b>	<b>11 871</b>	<b>25 428</b>	<b>133 313</b>
Dettes financières part courante	7 985	3 489	996	15 756	28 226
Dettes d'impôt sur les sociétés	9	107	19	-	135
Fournisseurs	1 550	16 392	457	416	18 815
Provisions part courante	-	24	-	-	24
Autres passifs courants	2 047	17 263	162	1 066	20 537
Compte de liaison	10 160	(6 533)	8 621	(12 247)	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>21 751</b>	<b>30 741</b>	<b>10 255</b>	<b>4 990</b>	<b>67 737</b>
<b>Total passifs</b>	<b>115 117</b>	<b>33 388</b>	<b>22 126</b>	<b>30 418</b>	<b>201 050</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>162 532</b>	<b>32 515</b>	<b>17 575</b>	<b>72 074</b>	<b>284 696</b>

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

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	276	(261)	206	-	221
Immeubles de placement à juste valeur	135 460	-	-	-	135 460
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	1 600	-	-	-	1 600
Immeubles de placement en construction évalués au coût	15 232	(3 285)	-	-	11 947
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	125	5	17 766	-	17 896
Autres immobilisations corporelles	1 007	142	23	109	1 281
Autres actifs financiers	550	1 958	37	194	2 739
Impôts différés actifs	106	(242)	159	311	334
<b>Total actifs non courants</b>	<b>154 356</b>	<b>16 799</b>	<b>18 191</b>	<b>614</b>	<b>189 960</b>
Stocks et En-cours	528	16 720	-	-	17 248
Clients	1 027	14 997	457	216	16 697
Créances d'impôt sur les sociétés	142	2	9	-	153
Autres actifs courants	3 981	8 400	547	1 359	14 288
Elimination des titres de participation	(16 607)	(30 938)	(3 689)	51 234	(0)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 431	2 787	1 214	8 992	17 425
<b>Total actifs courants</b>	<b>(6 499)</b>	<b>11 970</b>	<b>(1 461)</b>	<b>61 801</b>	<b>65 811</b>
<b>Total actif</b>	<b>147 857</b>	<b>28 769</b>	<b>16 730</b>	<b>62 415</b>	<b>255 771</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	-	-	-	29 726	29 726
Primes d'émission	-	-	-	9 868	9 868
Réserves	31 185	(7 198)	(3 959)	3 609	23 637
Résultat de la période	4 769	5 684	(1 024)	635	10 064
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>35 954</b>	<b>(1 514)</b>	<b>(4 983)</b>	<b>43 838</b>	<b>73 295</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	7 562	(45)	678	-	8 195
<b>Capitaux propres</b>	<b>43 516</b>	<b>(1 559)</b>	<b>(4 305)</b>	<b>43 838</b>	<b>81 490</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	76 177	3 547	10 715	21 493	111 932
Provisions part non courante	-	89	-	-	89
Impôts différés passifs	10 908	(657)	800	320	11 371
<b>Total passifs non courants</b>	<b>87 086</b>	<b>2 979</b>	<b>11 515</b>	<b>21 813</b>	<b>123 392</b>
Dettes financières part courante	7 715	2 089	930	1 248	11 982
Dettes d'impôt sur les sociétés	-	-	-	335	335
Fournisseurs	1 233	11 282	326	477	13 318
Provisions part courante	-	16	-	-	16
Autres passifs courants	1 610	21 863	283	1 483	25 239
Elimination des intra-groupe	6 697	(7 901)	7 982	(6 777)	1
<b>Total passifs courants</b>	<b>17 254</b>	<b>27 349</b>	<b>9 520</b>	<b>(3 235)</b>	<b>50 890</b>
<b>Total passifs</b>	<b>104 340</b>	<b>30 328</b>	<b>21 035</b>	<b>18 578</b>	<b>174 282</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>147 857</b>	<b>28 769</b>	<b>16 730</b>	<b>62 415</b>	<b>255 771</b>

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	4 653	7 801	1 286	98	13 837
Dépenses liées aux activités de ventes	(114)	(5 240)	(20)	(59)	(5 433)
Autres achats et charges externes	(465)	(1 423)	(267)	(529)	(2 683)
Charges de personnel	(308)	(561)	(201)	(858)	(1 928)
Impôts, taxes et versements assimilés	(46)	(68)	(38)	(43)	(195)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(87)	(59)	(789)	(24)	(958)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 908	516	-	-	3 424
Autres produits et charges opérationnels courants	(77)	(17)	(29)	11	(113)
Compte de Liaison exploitation	(16)	66	(15)	(35)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6 449</b>	<b>1 015</b>	<b>(73)</b>	<b>(1 439)</b>	<b>5 952</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 218)</b>	<b>(28)</b>	<b>(159)</b>	<b>(1 298)</b>	<b>(2 702)</b>
Autres produits et charges financiers	12	(14)	-	155	154
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>5 244</b>	<b>973</b>	<b>(231)</b>	<b>(2 582)</b>	<b>3 404</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(3)	0	-	(3)
Impôts sur les résultats	(1 335)	(285)	(14)	435	(1 199)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>3 909</b>	<b>686</b>	<b>(245)</b>	<b>(2 147)</b>	<b>2 203</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>3 288</b>	<b>659</b>	<b>(241)</b>	<b>(2 147)</b>	<b>1 559</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>622</b>	<b>27</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>643</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,66	0,13	(0,05)	(0,43)	0,31
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,66	0,13	(0,05)	(0,43)	0,31

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2018 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	5 108	49 422	1 061	88	55 679
Dépenses liées aux activités de ventes	(2 913)	(33 916)	(29)	(35)	(36 893)
Autres achats et charges externes	(280)	(1 234)	(339)	(595)	(2 448)
Charges de personnel	(194)	(444)	(185)	(770)	(1 593)
Impôts, taxes et versements assimilés	(27)	(36)	(28)	(52)	(143)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(98)	(113)	(693)	(27)	(931)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(4)	86	-	-	82
Autres produits et charges opérationnels courants	19	(65)	7	1	(38)
Compte de Liaison exploitation	5	46	(16)	(36)	(1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 615</b>	<b>13 747</b>	<b>(223)</b>	<b>(1 426)</b>	<b>13 713</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 168)</b>	<b>(27)</b>	<b>(142)</b>	<b>(580)</b>	<b>(1 916)</b>
Autres produits et charges financiers	15	-	-	-	15
Compte de Liaison financier	-	-	-	-	-
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>463</b>	<b>13 720</b>	<b>(365)</b>	<b>(2 006)</b>	<b>11 812</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	18	0	-	18
Impôts sur les résultats	(81)	(4 274)	(14)	901	(3 468)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>382</b>	<b>9 464</b>	<b>(379)</b>	<b>(1 105)</b>	<b>8 361</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>381</b>	<b>9 449</b>	<b>(372)</b>	<b>(1 105)</b>	<b>8 354</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,08	1,91	(0,08)	(0,22)	1,69
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,08	1,91	(0,08)	0,22	1,69

**Note 5. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Ventes d'immeubles (1)</b>	<b>7 347</b>	<b>50 117</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>4 234</b>	<b>3 879</b>
<b>Ventes d'énergie</b>	<b>1 290</b>	<b>1 058</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>966</b>	<b>625</b>
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	<i>164</i>	<i>387</i>
<i>Dont honoraires de gestion et autre</i>	<i>802</i>	<i>238</i>
<b>Total</b>	<b>13 837</b>	<b>55 679</b>

(1) Sur 2018, concerne les VEFA Nanterre, Le Saphir, Lesquin D et les ventes de parkings sur le Silo. Sur 2019, concerne les VEFA bâtiment D Neolia, bâtiment C et Nanterre.

**Note 6. Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Services bancaires</b>	<b>(24)</b>	<b>(36)</b>
<b>Frais postaux &amp; de télécommunications</b>	<b>(22)</b>	<b>(24)</b>
<b>Honoraires, prestations extérieures (1)</b>	<b>(1 969)</b>	<b>(1 901)</b>
<b>Maintenance, entretien &amp; assurances</b>	<b>(410)</b>	<b>(295)</b>
<b>Achats non stockés</b>	<b>(89)</b>	<b>(50)</b>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>(168)</b>	<b>(142)</b>
<b>Total</b>	<b>(2 683)</b>	<b>(2 448)</b>

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

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

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

Ce poste concerne principalement les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 958 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>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat de cession des immobilisations	-	7
Autres produits	54	72
Autres charges	(167)	(117)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants</b>	<b>(113)</b>	<b>(38)</b>

**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>	30/06/2019	30/06/2018
Charge d'intérêts	(2 702)	(1 915)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	(1)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(1 916)</b>

L'augmentation des charges d'intérêts sur le 1er semestre est notamment due à la présence simultanée de l'ancienne et de la nouvelle obligation sur cette période et dont l'impact s'élève à 257 milliers d'euros.

**Note 10. Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2019 s'élève à 1 826 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'impôt exigible	(278)	(3 136)
Charges d'impôt différé	(921)	(333)
<b>Total</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(3 469)</b>

**Note 11. Ecart d'acquisition**

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucun test de valeur n'a été réalisé au 30 juin 2019.

## Note 12. Immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2018	Augmentations	Variation de juste valeur	Autres mouvements	Livraison Immeuble	Valeurs brutes au 30/06/2019
Immeubles de placement terrain et construction	135 460	3 773	2 104	(26)	7 749	149 060
Dont en propre	121 446	3 773	2 104	(26)	7 749	135 046
Dont en location	14 014	-	-	-	-	14 014
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>135 460</b>	<b>3 773</b>	<b>2 104</b>	<b>(26)</b>	<b>7 749</b>	<b>149 060</b>
Immeubles de placement construction	1 600	-	-	(42)	-	1 558
<b>Immeubles de placement à juste valeur</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(42)</b>	<b>0</b>	<b>1 558</b>
Immeubles de placement construction	11 947	11 282	-	129	(7 749)	15 610
<b>Immeubles de placement en construction évalués au coût</b>	<b>11 947</b>	<b>11 282</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>(7 749)</b>	<b>15 610</b>
<b>Total</b>	<b>149 007</b>	<b>15 055</b>	<b>2 104</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>166 228</b>

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement. Ces expertises indépendantes ne sont réalisées qu'à la clôture annuelle du 31/12 sauf pour les actifs livrés sur le semestre.

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 2 104 milliers d'euros et concerne principalement le Rikfin pour 1 513 milliers d'euros et Biot C pour 613 milliers d'euros.

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%.

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.

**Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles**

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>23 787</b>	<b>304</b>	<b>(61)</b>	<b>24 030</b>
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	3
Droit d'utilisation	-	-	980	980
Autres immobilisations corporelles	2 257	117	-	2 375
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>2 260</b>	<b>117</b>	<b>980</b>	<b>3 358</b>

Amortissements	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(5 891)</b>	<b>(793)</b>	-	<b>(6 684)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	-	-	(3)
Droit d'utilisation	-	(34)	-	(34)
Autres immobilisations corporelles	(975)	(146)	-	(1 122)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(978)</b>	<b>(180)</b>	<b>0</b>	<b>(1 159)</b>

Valeurs nettes	31/12/2018	Augmentations	Autres mouvements	30/06/2019
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>17 896</b>	<b>(489)</b>	<b>(61)</b>	<b>17 346</b>
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Droit d'utilisation	-	(34)	980	946
Autres immobilisations corporelles	1 282	(29)	-	1 253
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>1 282</b>	<b>(63)</b>	<b>980</b>	<b>2 199</b>

Les droits à utilisation sont activés pour 980 milliers d'euros, selon la norme IFRS 16 et ils correspondent principalement aux barrages hydrauliques.

**Note 14. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
<b>Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat</b>		
Titres de participations non consolidés	9	8
Instruments de trésorerie non disponibles	2 108	1 907
<b>Total Actifs financiers avec juste valeur au CR</b>	<b>2 117</b>	<b>1 915</b>
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>		
Dépôts & cautionnements	779	830
<b>Total Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>779</b>	<b>830</b>
<b>Total</b>	<b>2 896</b>	<b>2 745</b>

**Note 15. Stocks et en-cours**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>En-cours de production</b>	<b>20 085</b>	<b>17 248</b>
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	<i>12 662</i>	<i>12 278</i>
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	<i>1 106</i>	<i>722</i>
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	<i>1 737</i>	<i>1 724</i>
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	<i>2 584</i>	<i>1 276</i>
<i>Dont en-cours projet Chemin de pin</i>	<i>1 244</i>	<i>-</i>
<i>Dont en-cours projet Green Corner</i>	<i>504</i>	<i>472</i>
<b>Total en-cours</b>	<b>20 085</b>	<b>17 248</b>

**Note 16. Détail du besoin en fonds de roulement**

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variation</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Stocks et En-cours</b>	<b>17 248</b>	<b>2 836</b>	<b>20 085</b>
<b>Clients</b>	<b>16 697</b>	<b>(1 199)</b>	<b>15 498</b>
<b>Autres actifs courants</b>	<b>14 287</b>	<b>3 803</b>	<b>18 090</b>
<b>Total Actifs</b>	<b>48 233</b>	<b>5 440</b>	<b>53 673</b>
<b>Fournisseurs</b>	<b>13 317</b>	<b>5 498</b>	<b>18 815</b>
<b>Comptes courants hors groupe</b>	<b>1 470</b>	<b>(222)</b>	<b>1 248</b>
<b>Autres passifs courants</b>	<b>25 239</b>	<b>(4 718)</b>	<b>20 537</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>40 026</b>	<b>558</b>	<b>40 600</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>8 206</b>	<b>4 882</b>	<b>13 073</b>

**Note 17. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Créances sociales et fiscales (1)</b>	<b>11 729</b>	<b>10 408</b>
<b>Autres créances liées à l'exploitation (2)</b>	<b>6 114</b>	<b>3 539</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>248</b>	<b>340</b>
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>18 091</b>	<b>14 287</b>

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

(2) Dont 229 milliers d'euros de créances aux parties liées, 257 milliers d'euros de créances de promesse sur terrain, 364 milliers d'euros de fonds de roulement pour mise en gestion locative, 425 milliers d'euros de retenue de garantie sur factures fournisseurs, 440 milliers d'euros de travaux engagés pour remise en état, 1,1 million d'euros de remise sur dette fournisseur, 1,8 million d'euros de pénalités de retard et de saisie conservatoire pour Nanterre et 877 milliers d'euros d'indemnités d'immobilisation sur achat de terrain.

### Note 18. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variation nette	Evolution de méthode comptable	30/06/2019	Part courante	Part non courante
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>36 706</b>	<b>18 190</b>	<b>(327)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 569</b>	<b>13 851</b>	<b>40 718</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	74 461	7 976	(3 152)	-	-	79 285	8 618	70 667
Dettes Locatives (1)	9 060	-	(473)	-	980	9 568	1 067	8 501
Avance crédit preneur	(1 782)	-	129	-	-	(1 653)	(274)	(1 379)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>81 740</b>	<b>7 976</b>	<b>(3 496)</b>	<b>0</b>	<b>980</b>	<b>87 200</b>	<b>9 411</b>	<b>77 788</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	197	-	-	(10)	-	186	186	-
Intérêts courus sur emprunts obligataires	646	-	-	684	-	1 329	1 329	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 307	142	(2)	-	-	2 448	-	2 448
Comptes courants hors groupe	1 470	-	(222)	-	-	1 248	1 248	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	850	-	1 349	-	0	2 200	2 200	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>5 470</b>	<b>142</b>	<b>1 125</b>	<b>674</b>	<b>0</b>	<b>7 411</b>	<b>4 963</b>	<b>2 448</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>123 915</b>	<b>26 308</b>	<b>(2 696)</b>	<b>674</b>	<b>980</b>	<b>149 180</b>	<b>28 226</b>	<b>120 954</b>

- (1) Les dettes locatives augmentent de 980 milliers d'euros : il s'agit de dettes à comptabilisées selon IFRS 16 et relatives aux droits d'utilisation (cf. note 13)

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

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

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

(en milliers d'euros)	Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 juin 2019	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
	OCEANE	04/08/2014	14 011	13 851	Euros	04/08/2019	In fine	Fixe 6 %
	Frais d'émission OCEANE			(261)				
	OCA Fesv	30/06/2017	17 000	17 000	Euros	04/04/2022	In fine	Fixe 4,8%
	Frais d'émission OCA Fesv			(490)				
	Emprunt ARTEA	20/12/2018	6 810	6 810	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
	Emprunt ARTEA	21/02/2019	18 190	18 190	Euros	20/12/2023	In fine	Fixe 5,25%
	Frais d'émission emprunt ARTEA			(531)	Euros			
	<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>56 011</b>	<b>54 569</b>				

Les emprunts contractés sur la période sont présentés ci-dessous :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 30 juin 2019	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
PALATINE chez Aix Arbois	01/01/2019	3 940	3 940	261	3 679	22/06/2031
CCM chez L'Escalet	11/02/2019	2 420	2 420	123	2 297	15/01/2034
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>6 360</b>	<b>6 360</b>	<b>384</b>	<b>5 976</b>	

**Note 19. Autres passifs courants**

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	6 309	565
<b>Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés</b>	<b>8 616</b>	<b>8 796</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>4 821</b>	<b>15 064</b>
Autres dettes diverses	792	814
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>20 537</b>	<b>25 239</b>

**Note 20. Engagements hors bilan**

Les engagements et passifs éventuels ne diffèrent pas significativement dans leur nature et leur montant par rapport à la situation qui prévalait au 31 décembre 2018.

**Note 21. Événements postérieurs au 30 juin 2019**

Aucun événement significatif postérieur au 30 juin 2019 n'est à relater.