



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

1^{er} janvier 2020 – 30 juin 2020



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

COMPTES CONSOLIDES RESUMES DU GROUPE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2019



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Obtention d'un label HQE Exceptionnel pour l'immeuble Dreamview à Nanterre

En février 2020, Artea a obtenu le label HQE Exceptionnel pour l'immeuble Dreamview à Nanterre. L'obtention d'un niveau de certification maximum Exceptionnel, témoigne de la qualité des produits Artea et du souci de développer des actifs bénéficiant des dernières normes environnementales.

L'entreprise illustre ainsi son engagement en faveur de la transition énergétique engagée dès 2007 qui constitue aujourd'hui le cœur de son ADN.

Sécurisation du pipeline avec l'acquisition de deux surfaces foncières

- **Fuveau : un emplacement stratégique pour la construction d'un Arteparc :**

Artea a signé l'acquisition de deux parcelles de terrain qui permettront à terme la construction de quatre bâtiments pour une superficie cumulée de 15 000 m² de bureaux. Un permis de construire a déjà été obtenu et de nombreuses discussions sont en cours pour la vente et la location en état futur d'achèvement de quatre bâtiments qui devraient être livrés d'ici fin 2021. Actuellement, un contrat de réservation en vue de la cession d'un bâtiment et un bail sécurisent déjà plus de 7 000 m².

- **Sophia : une très forte demande des utilisateurs**

L'acquisition concerne trois bâtiments pour une surface globale de 2 000 m², actuellement loués jusqu'au 1er semestre 2021. Cette période sera mise à profit par Artea pour déposer un nouveau permis de construire afin de déployer un programme de bureaux neuf à très haut standard.

Ces acquisitions contribuent au renforcement du pipeline d'Artea et devraient permettre de renforcer son pôle foncier.

Crise du coronavirus : un décalage dans le temps de certaines opérations

Les conséquences de la crise sanitaire dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Après la mise en place du confinement, la priorité a été d'assurer au personnel la possibilité de travailler à distance en toute sécurité avec pour objectif de maintenir la poursuite des activités lorsque cela est possible.

Toutefois une partie des équipes a été mise temporairement au chômage partiel pour faire face à l'arrêt de certaines de nos activités :

- Les activités de services type co-working et hôtellerie ont été à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles : location de salle de réunion, de chambre, événementiel... L'activité a commencé à reprendre progressivement dès le mois de juin.
- La foncière a été impactée marginalement par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficultés. A ce jour le taux d'impayé reste marginal et des accords ont été mis en place avec un petit nombre de locataires afin de leur permettre de payer leur loyer du 2ème trimestre en plusieurs échéances.
- L'énergie n'est pas impactée et a connu un très bon début d'année avec une croissance du chiffre d'affaires de 15%

- Les opérations de promotion ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers ce qui pourrait représenter un report de chiffre d'affaires sans pour autant impacter la marge. La situation sanitaire constitue une cause légitime de retard de chantier.

2. COMMENTAIRES SUR LES DONNEES CHIFFREES CONSOLIDEES

Artea démontre la résilience de son modèle dans un contexte de crise sanitaire

Le chiffre d'affaires s'établit à 11,3 M€ contre 13,9 M€ en 2019. L'analyse de l'activité fait ressortir :

- **Une stabilité des revenus récurrents** affectés par l'activité Services dans un contexte très impacté au deuxième trimestre par la crise sanitaire du Covid-19;
- **Un recul des activités Promotion** lié au décalage du planning de livraison des immeubles suite au Covid-19.

Les activités récurrentes enregistrent :

- Une hausse des revenus fonciers (+ 8 %) consécutive aux livraisons réalisées en 2019, dont notamment le bâtiment A de l'Arteparc de BIOT, le Rifkin à Aix en Provence ou encore le bâtiment 1 de l'Arteparc de Lille-Lesquin. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation est toujours optimisé à 96 % ;
- Une forte hausse des revenus de l'activité Energie (+15%) qui ont bénéficié d'une pluviométrie plus régulière et de la remise en exploitation de la centrale de Colombier Fontaine ;
- Un recul de l'activité Services qui a souffert des conséquences de la crise sanitaire avec la fermeture temporaire du site de co-working de Lesquin et l'ouverture retardée de l'hôtel de Ramatuelle.

Les revenus de l'activité Promotion dépendent des dates de livraison des immeubles et peuvent varier sensiblement d'un semestre à l'autre. La crise du Covid-19 a eu pour effet de retarder quelques livraisons sur le semestre.

Les revenus en part du groupe¹ de l'**activité Promotion** sont eux en hausse de 3% et sont constitués à 42% d'actifs cédés au groupement entre ARTEA et la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts), le solde étant cédé à des tiers.

Des résultats toujours positifs avec un résultat opérationnel de 3,1 M€ et un résultat net de 0,7 M€

Après prise en compte de la juste valeur du patrimoine et des amortissements, le résultat opérationnel s'élève à 3,1 M€. La forte hausse des charges externes s'explique par la croissance du nombre de projets de développement actuellement à l'étude.

Le résultat net consolidé s'établit à 0,67 M€ et le résultat net part du groupe à 0,45 M€.

¹ Revenus tenant compte de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales intégrées globalement

(en milliers d'euros)	S1 2019	S1 2020	Evolution
Revenus locatifs bruts	5 586	5 981	7%
Charges refacturées	- 1 353	- 1 414	5%
Activité Foncière	4 234	4 567	8%
Activité Energie	1 290	1 489	15%
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	967	417	-57%
Total revenus récurrents	6 491	6 473	0%
Total revenus promoteur	7 347	4 793	-35%
TOTAL revenus	13 837	11 266	-19%
Total revenus en part du groupe	14 025	14 164	1%
Dépenses liées aux activités de ventes	- 5 433	- 2 531	-53%
Charges de personnel	- 1 928	- 1 853	-4%
Autres charges	- 2 990	- 4 124	38%
Variation de la juste valeur des immeubles	3 424	1 708	-50%
Dotation aux amortissement et provisions	- 958	- 1 334	39%
Résultat opérationnel	5 952	3 132	-47%
Coût de l'endettement financier net	- 2 702	- 2 187	-19%
Autres produits et charges	152	38	-75%
Impôts sur les résultats	- 1 199	- 307	-74%
Résultat net	2 203	676	-69%
Résultat net part du groupe	1 559	454	-71%
Cash-flow net courant	658	- 292	na
Cash-flow net courant part du groupe	465	- 196	na

Un patrimoine immobilier valorisé à 220 M€, +9%

Au 30 juin 2020, la valeur du patrimoine immobilier a augmenté et s'établit à 220 M€ dont 186 M€ de patrimoine (en exploitation ou en cours de développement) mis en juste valeur et 34 M€ d'actifs à leur coût de construction (immeubles exploités pour compte propre et futurs immeubles de placement évalués au coût).

Le patrimoine « Energie » n'a lui pas fait l'objet d'une nouvelle campagne d'expertise. Pour mémoire, il avait été expertisé fin 2019 à 34 M€ pour une valeur nette comptable à fin juin 2020 de 16 M€ ce qui constitue une plus-value potentielle de 18 M€.

Une structure financière saine

Le coût de l'endettement financier est en baisse à 2,2 M€ contre 2,7 M€ en 2019 du fait de l'émission obligataire réalisée début 2019 ayant permis de rembourser l'OCEANE arrivant à échéance.

Le ratio d'endettement du groupe est stable à 57% avec un endettement net de 153 M€ et des capitaux propres de 99 M€. Au 30 juin 2020, le Groupe affiche une trésorerie de 12 M€.

Par ailleurs, 12 M€ ont été mobilisés afin de financer trois actifs à Aix (Green Corner, Canopée, Lotus) qui seront livrés sur le 2^{ème} semestre 2020 ainsi que le 1^{er} semestre 2021. Les trois actifs sont aujourd'hui précommercialisés à 85%.

Un ANR de 151 M€ en hausse de 25%, soit 31,9 € par action

L'ANR incluant la mise à juste valeur des actifs exploités pour compte propre (production d'énergie ou services immobiliers) s'établit à 151 M€ soit 31,9 € par action (+25%).

La forte progression de l'ANR sur le premier semestre 2020 s'explique par la mise en à la juste valeur de l'Hôtel des Postes basé à Luxembourg pour lequel un bail emphytéotique a été signé en mars 2020.

L'ANR net de la fiscalité latente s'élève lui à 126 M€ soit 26,6 € par action (+25%).

3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Poursuite du développement du patrimoine immobilier

Au cours du 1^{er} semestre, ARTEA a réalisé deux acquisitions foncières permettant de sécuriser son développement :

- A Fuveau : un emplacement stratégique pour la construction d'un Arterparc constitué de quatre bâtiments pour une superficie cumulée de 15 000 m² de bureaux. Un permis de construire a déjà été obtenu et de nombreuses discussions sont en cours pour la vente et la location en état futur d'achèvement de quatre bâtiments qui devraient être livrés d'ici fin 2021.
Actuellement, une VEFA, deux baux et deux contrats de réservations sécurisent déjà plus de 8 000 m² ;
- A Sophia : acquisition de trois bâtiments pour une surface globale de 2 000 m², actuellement loués jusqu'au 1^{er} semestre 2021. Cette période sera mise à profit par Artea pour déposer un nouveau permis de construire afin de déployer un programme de bureaux neufs à très haut niveau de qualité environnementale.

Le 2^{ème} semestre 2020 devrait par ailleurs être marqué :

- La livraison de deux immeubles à Aix en Provence : le Green Corner (1 400 m² entièrement pré-loués pour 9 ans fermes) et le Lotus (2 100 m² précommercialisés à 58%) ;
- La livraison du 2^{ème} bâtiment de l'Arterparc de Biot, situé dans le parc de Sophia Antipolis. Cette livraison permettra le démarrage du « Smart grid » qui optimise l'indépendance de cet Arterparc vis-à-vis du réseau Enedis en permettant aux bâtiments d'interagir, de stocker et de s'échanger de l'électricité ;
- La livraison des 2^{ème} et 3^{ème} immeubles résidentiels à Meyreuil. Le 4^{ème} et dernier immeuble a été vendu en VEFA début juillet 2020 et sera livré dans le courant de l'année 2021 marquant la fin de ce programme ;
- La livraison du bâtiment LM de l'Arterparc de Lille-Lesquin en décembre.

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 2019. Le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques

significatifs que ceux présentés dans le Rapport Financier Annuel 2019 susceptibles de survenir pour le semestre suivant.

5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2020

Hôtel des Postes à Luxembourg : la force du concept « Hospitality et Work & Hospitality to Live »

Fort de son savoir-faire dans le domaine du coworking et de l'hôtellerie, ARTEA a annoncé le 14 juillet 2020 un projet de co-investissement pour la transformation de l'Hôtel des Postes à Luxembourg, à raison de 51% pour Post Luxembourg et 49% pour Artea Luxembourg.

Ce projet de reconversion de l'emblématique Hôtel des Postes au Grand-Duché de Luxembourg témoigne du savoir-faire d'ARTEA dont les équipes ont imaginé un programme architectural innovant à même de redonner une nouvelle vie à ce patrimoine exceptionnel chargé d'histoire avec la volonté de l'intégrer dans la ville de demain grâce à ses nouveaux usages.

D'une surface totale de 8.600 m², le rez-de-chaussée, avec sa cour intérieure, accueillera un restaurant, un bar, des commerces, ainsi que le lobby d'un hôtel de type Lifestyle répondant aux codes de cette nouvelle génération d'hôtels. Les espaces du premier au quatrième étage seront réservés à 75% à l'hôtellerie et à 25% au coworking. Le sous-sol sera lui dédié à un espace de bien-être indépendant et accessibles à tous.

ARTEA, futur exploitant de cet immeuble, illustre à travers cette opération sa volonté de poursuivre le développement de son activité Services à forte valeur ajoutée.

Sécurisation des opérations de promotion en cours

Trois VEFA ont été signées début juillet sur un bâtiment de 27 logements à Meyreuil, fin juillet sur un bâtiment de 1 800 m² de bureaux à Nîmes et début septembre sur un immeuble de 6 000 m² de bureaux à Fuveau pour un montant HT global de 24 M€.

Renforcement de la trésorerie du groupe

Mise en place mi-septembre d'un financement pour un montant de 12 M€ permettant de financer 3 actifs à Aix (Green Corner, Canopée, Lotus). Les trois actifs seront livrés sur le 2^{ème} semestre 2020 et 1^{er} semestre 2021 et sont aujourd'hui précommercialisés à 85%.

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 événements 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 2020

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	7
Note 4. Information sectorielle	10
Note 5. Chiffre d'affaires	14
Note 6. Autres achats et charges externes	15
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	15
Note 8. Autres produits et charges opérationnels	16
Note 9. Coût de l'endettement financier net	16
Note 10. Impôts sur les résultats	16
Note 11. Ecart d'acquisition	16
Note 12. Immeubles de placement	17
Note 13. Autres Immeubles.....	18
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	19
Note 15. Autres actifs financiers.....	19
Note 16. Stocks et en-cours.....	20
Note 17. Détail du besoin en fonds de roulement	20
Note 18. Autres actifs courants	21
Note 19. Dettes financières	21
Note 20. Autres passifs courants.....	22
Note 21. Engagements hors bilan.....	22
Note 22. Événements postérieurs au 30 juin 2020	23

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Chiffre d'affaires	5	11 266	13 837
Dépenses liées aux activités de ventes		(2 531)	(5 433)
Autres achats et charges externes	6	(3 840)	(2 683)
Charges de personnel		(1 853)	(1 928)
Impôts, taxes et versements assimilés		(213)	(195)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(1 334)	(958)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		1 708	3 424
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(70)	(113)
Résultat opérationnel		3 132	5 952
Coût de l'endettement financier net	9	(2 187)	(2 702)
Autres produits et charges financiers		30	154
Résultat courant avant impôt		975	3 404
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		8	(3)
Impôts sur les résultats	10	(307)	(1 199)
Résultat net de la période		676	2 203
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		454	1 559
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		222	643
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,09	0,31
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,08	0,26

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net consolidé	676	2 203
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	676	2 203
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	222	643
résultat net – Part des propriétaires de la société mère	454	1 559

<i>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
+ Résultat net consolidé	676	2 203
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 334	958
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	(1 708)	(3 424)
- Charges nettes d'impôts différés	(594)	921
Total Cash Flow net courant consolidé	(292)	658
Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère	(196)	465
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	(96)	192

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition	11	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		153	174
Immeubles de placement à juste valeur	12	158 383	159 040
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	12	27 542	14 633
Immeubles de placement en construction évalués au coût	12	12 953	11 238
Autres immeubles	13	21 254	17 056
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	16 076	16 655
Autres immobilisations corporelles	14	2 093	2 087
Autres actifs financiers	15	3 008	3 747
Impôts différés actifs		1 882	561
Total actifs non courants		261 825	243 673
Stock et En-cours	16	14 247	12 660
Clients	17	6 429	7 166
Créances d'impôt sur les sociétés		-	1 678
Autres actifs courants	18	21 110	23 475
Trésorerie et équivalent de trésorerie		11 800	17 107
Total actifs courants		53 586	62 086
Total actifs		315 412	305 759
CAPITAUX PROPRES			
Capital		29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		44 463	33 702
Résultat de la période		454	10 762
Capitaux propres part du groupe		84 716	84 263
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		14 276	14 013
Capitaux propres		98 991	98 277
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	19	144 120	133 943
Provisions part non courante		159	158
Impôts différés passifs		16 011	15 284
Total passifs non courants		160 290	149 386
Dettes financières part courante	19	22 767	20 015
Dettes d'impôt sur les sociétés		737	-
Fournisseurs		22 987	19 473
Autres passifs courants	20	9 640	18 609
Total passifs courants		56 131	58 097
Total passifs		216 421	207 482
Total passifs et capitaux propres		315 412	305 759

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net total consolidé		668	2 205
Amortissements et provisions		1 339	999
Impôts sur le résultat	10	901	278
Charges nettes d'impôts différés	10	(594)	921
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	2 187	2 717
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		5	-
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	12	(220)	(2 104)
Marge brute d'autofinancement		4 286	5 016
Variation du besoin en fonds de roulement	17	(3 992)	(4 882)
Impôts payés / remboursés		1 479	(1 495)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		1 773	(1 361)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(2)	-
Décassements concernant les immeubles de placement	12	(14 197)	(15 055)
Décassements concernant les autres immeubles		(4 199)	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		(154)	(421)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		15	-
Réduction des autres immobilisations financières		1 257	51
Prêts et avances consentis		(427)	(201)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(17 706)	(15 627)
Augmentations de capital (part des minoritaires)		49	-
Dividendes versés aux minoritaires		-	(53)
Emissions d'emprunts obligataires (Note A)	19	-	18 190
Emissions d'emprunts (Note A)		38 265	8 118
Remboursements d'emprunts (Note A)		(26 898)	(3 823)
Intérêts versés		(1 875)	(2 045)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		9 541	20 388
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(6 392)	3 400
Concours bancaires		(7 469)	(850)
Trésorerie actif		17 107	17 425
Trésorerie nette d'ouverture (a)		9 638	16 575
Concours bancaires		(8 554)	(2 199)
Trésorerie actif		11 800	22 174
Trésorerie nette de clôture (b)		3 246	19 975
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(6 392)	3 400

Note A

	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	0	92
Emprunts auprès des établissements de crédit	37 931	(26 395)
Dépôts et cautionnements	334	(596)
Dettes financières (note 19)	38 265	(26 899)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2018	29 725	9 868	23 636	10 064	73 294	8 195	81 489
Affectation du résultat			10 064	(10 064)	-		-
Augmentation de capital	88	117			205	3 214	3 419
Résultat de l'exercice				10 762	10 762	2 656	13 418
Variations de périmètre					-	(53)	(49)
Autres variations					-		-
Situation nette au 31 décembre 2019	29 814	9 985	33 702	10 762	84 263	14 013	98 277
Affectation du résultat			10 762	(10 762)	-		-
Résultat de l'exercice				454	454	222	676
Variations de périmètre (1)					-	41	41
Situation nette au 30 juin 2020	29 814	9 985	44 463	454	84 716	14 276	98 992

L'impact de variation de périmètre est essentiellement lié à la part minoritaire de l'augmentation de capital chez ARTEPARC SOPHIA au cours de l'exercice 2020.

Le nombre d'actions ordinaires au 30 juin 2020 est de 4 968 952. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 2009.

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans trois secteurs :

- (1) Une activité de promotion immobilière
- (2) Une activité de foncière immobilière
- (3) Le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages hydrauliques
- (4) Une activité de services immobilier axée principalement autour d'activité de coworking et d'hôtellerie

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2020, tout comme ceux clôturant au 30 juin 2019, ont une durée de 6 mois.

Concernant le contexte de crise sanitaire, les conséquences dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Sont impactées d'une part les activités de services type co-working et hôtellerie qui ont été à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles ; et d'autre part, les opérations de promotion qui ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers. Pour plus de précisions, se reporter à la note 22.

Note 2. Variation de périmètre de la période

Au cours du premier semestre 2020, le groupe ARTEA a intégré dans le périmètre la société ARTEA Luxembourg qui avait été constituée au deuxième semestre 2019, ainsi que Artea Grand Est.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers d'euros. Des écarts dus aux arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

1. Référentiel IFRS

Les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2020 du groupe ARTEA (désignés ci-après comme « les états financiers résumés ») ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire. En conséquence, ils ne comportent pas toute l'information et les notes annexes requises par les IFRS pour l'établissement des comptes consolidés annuels mais seulement les événements significatifs de la période. Ces comptes doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 avril 2020.

Les comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont disponibles sur le site internet www.groupe-artea.fr.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019.

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 12. 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 11. 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 comptabilisées 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 2020 comme suit :

Société	30/06/2020			31/12/2019		
	% 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	100	IG	98	100	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	98	100	IG	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	100	IG	65	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	98	100	IG	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	IG
ARTEA MEYLAN	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC SOPHIA	60	60	IG	60	60	IG
ARTEA PROMOTION 2019	100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	50	50	IG	50	50	IG
USINE ELEVATOIRE	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA GRAND EST	100	100	IG	0	0	IG
ARTEA Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA HDP	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA Promotion Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA Services Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
HDP Luxembourg GP	49	49	MEE	0	0	NC
HDP Luxembourg SCS	49	49	MEE	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 cinq secteurs d'activité suivants : Foncier, Promotion, Energie, Services Immobiliers 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 et 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 holdings 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).

- Services immobiliers :
 - Espace de coworking
 - Hôtellerie
 - Honoraires

L'état de la situation financière par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	265	(263)	147	4	-	153
Immeubles de placement à juste valeur	158 383	(0)	-	-	-	158 383
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	25 226	2 316	-	-	-	27 542
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13 593	(1 269)	577	52	-	12 953
Autres immeubles	9 522	8 704	0	3 028	-	21 254
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	294	1	15 784	-	(3)	16 076
Autres immobilisations corporelles	38	252	880	823	101	2 093
Autres actifs financiers	1 039	1 177	30	201	561	3 008
Impôts différés actifs	1 646	(483)	406	2	311	1 882
Total actifs non courants	210 005	22 966	17 824	10 060	970	261 825
Stock et En-cours	1 882	12 365	-	-	-	14 247
Clients	2 428	2 796	424	606	174	6 429
Autres actifs courants	9 004	10 870	519	129	588	21 110
Titres éliminés	(21 112)	(24 002)	(3 690)	(7 336)	56 140	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	8 334	373	1 224	977	892	11 800
Total actifs courants	536	2 402	(1 522)	(5 624)	57 793	53 586
Total actif	210 542	25 368	16 302	4 436	58 764	315 412
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	48 531	(4 330)	(5 086)	258	5 090	44 463
Résultat de la période	1 937	815	7	(520)	(1 784)	454
Capitaux propres part du groupe	50 468	(3 515)	(5 079)	(262)	43 104	84 716
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 674	(11)	677	(63)	(0)	14 276
Capitaux propres	64 141	(3 526)	(4 402)	(325)	43 104	98 991
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	100 788	5 994	10 126	2 527	24 685	144 120
Provisions part non courante	4	15	10	8	122	159
Impôts différés passifs	15 893	(895)	690	11	312	16 011
Total passifs non courants	116 685	5 114	10 826	2 546	25 119	160 290
Dettes financières part courante	15 429	3 395	2 179	698	1 067	22 767
Dettes d'impôt sur les sociétés	125	139	34	-	438	737
Fournisseurs	3 520	18 619	241	80	526	22 987
Autres passifs courants	1 449	6 931	179	468	614	9 640
Compte de liaison	9 191	(5 304)	7 247	970	(12 103)	0
Total passifs courants	29 715	23 780	9 879	2 215	(9 459)	56 131
Total passifs	146 401	28 894	20 705	4 761	15 660	216 421
Total passifs et capitaux propres	210 542	25 368	16 302	4 436	58 764	315 412

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	266	(264)	167	6	-	174
Immeubles de placement à juste valeur	159 040	-	-	-	-	159 040
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	-	-	-	-	14 633
Immeubles de placement en construction évalués au coût	11 480	(549)	279	25	4	11 238
Autres immeubles	5 513	8 515	-	3 028	-	17 056
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	117	1	16 537	-	-	16 655
Autres immobilisations corporelles	45	127	899	913	103	2 087
Autres actifs financiers	1 566	1 426	38	523	194	3 747
Impôts différés actifs	293	(472)	405	2	333	561
Total actifs non courants	192 952	21 316	18 323	10 447	635	243 673
Stocks	1 881	10 779	-	-	-	12 660
Clients	1 353	4 555	533	588	138	7 166
Créances d'impôt sur les sociétés	7	-	-	-	1 671	1 678
Autres actifs courants	11 516	10 308	509	64	1 079	23 475
Elimination des titres de participation	(21 026)	(24 002)	(3 690)	(7 336)	56 054	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14 418	55	962	321	1 352	17 107
Total actifs courants	8 148	1 694	(1 686)	(6 364)	60 294	62 086
Total actif	201 100	23 010	16 637	4 083	60 929	305 759
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	36 802	(2 729)	(4 984)	408	4 205	33 702
Résultat de la période	11 599	(1 601)	(102)	(150)	1 016	10 762
Capitaux propres part du groupe	48 401	(4 330)	(5 086)	258	45 021	84 263
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 390	(32)	676	(20)	-	14 013
Capitaux propres	61 790	(4 362)	(4 409)	238	45 020	98 277
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	89 931	5 679	10 647	2 512	25 175	133 943
Provisions part non courante	4	14	10	8	122	158
Impôts différés passifs	15 141	(895)	720	8	311	15 284
Total passifs non courants	105 075	4 798	11 377	2 527	25 608	149 386
Dettes financières part courante	14 363	3 240	1 899	465	47	20 015
Fournisseurs	2 309	16 236	250	111	567	19 473
Autres passifs courants	7 015	8 926	387	434	1 845	18 609
Elimination des intra-groupe	10 548	(5 828)	7 132	308	(12 159)	-
Total passifs courants	34 234	22 574	9 669	1 318	(9 699)	58 098
Total passifs	139 309	27 373	21 046	3 845	15 909	207 483
Total passifs et capitaux propres	201 100	23 010	16 637	4 083	60 929	305 759

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	4 683	4 794	1 487	211	91	11 266
Dépenses liées aux activités de ventes	(20)	(2 438)	(17)	(24)	(32)	(2 531)
Autres achats et charges externes	(1 078)	(1 670)	(224)	(95)	(772)	(3 840)
Charges de personnel	(202)	(404)	(194)	(302)	(751)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés	(71)	(26)	(47)	(14)	(55)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(433)	6	(796)	(87)	(24)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	896	812	-	-	0	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	(19)	(16)	(17)	(17)	(1)	(70)
Compte de Liaison exploitation	205	62	(17)	(207)	(42)	0
Résultat opérationnel	3 960	1 119	175	(536)	(1 587)	3 132
Coût de l'endettement financier net	(1 289)	(45)	(166)	(23)	(663)	(2 187)
Autres produits et charges financiers	39	(9)	0	-	-	30
Résultat courant avant impôt	2 710	1 065	9	(559)	(2 250)	975
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	8	0	-	-	8
Impôts sur les résultats	(538)	(228)	(2)	(4)	465	(307)
Résultat des sociétés consolidées	2 172	845	7	(563)	(1 784)	676
résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 937	815	7	(520)	(1 784)	454
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	235	30	0	(43)	0	222

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	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)	-
Résultat opérationnel	6 449	1 015	(73)	(1 439)	5 952
Coût de l'endettement financier net	(1 218)	(28)	(159)	(1 298)	(2 702)
Autres produits et charges financiers	12	(14)	-	155	154
Résultat courant avant impôt	5 244	973	(231)	(2 582)	3 404
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(3)	0	-	(3)
Impôts sur les résultats	(1 335)	(285)	(14)	435	(1 199)
Résultat des sociétés consolidées	3 909	686	(245)	(2 147)	2 203
résultat net – part des propriétaires de la société mère	3 288	659	(241)	(2 147)	1 559
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	622	27	(5)	0	643
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

Note 5. Chiffre d'affaires

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts issue des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière (loyers des immeubles).

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location financement.

Les revenus locatifs bruts sont constitués de produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple. Les produits provenant de la refacturation de charges locatives aux preneurs sont exclus des revenus locatifs et sont présentés en diminution des comptes de charges correspondantes au compte de résultat.

♣ Activités énergie

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

♣ Activités promotion

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

Dans le cadre d'IAS 37, des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Dans le cadre d'IAS 34:16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires, d'une part en raison de la crise sanitaire, et ensuite parce que l'activité promotion est tributaire de l'avancement des immeubles et des appartements qui sont disponibles à la vente, ce qui constitue une variable trop irrégulière.

♣ Activités services immobiliers

Les revenus de l'activité sont dégagés par l'exploitation détenus par le groupe sous forme d'offre de co-working ou d'hôtellerie.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Activité Foncière	4 567	4 398
Activité Energie	1 489	1 290
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	417	802
Total revenus récurrents	6 473	6 490
Ventes d'immeubles	2 660	4 702
Contrats de promotion immobilière	1 744	715
Travaux supplémentaires	389	1 930
Total revenus promoteur	4 793	7 347
Total	11 266	13 837

Note 6. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Services bancaires	(292)	(24)
Frais postaux & de télécommunications	(31)	(22)
Honoraires, prestations extérieures (1)	(3 024)	(1 969)
Maintenance, entretien & assurances	(285)	(410)
Achats non stockés	(91)	(89)
Autres achats et charges externes	(118)	(168)
Total	(3 840)	(2 683)

(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 1 304 milliers d'euros au 30 juin 2020, contre 958 milliers d'euros au 30 juin 2019.

Note 8. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat de cession des immobilisations	15	-
Autres produits	66	54
Autres charges	(151)	(167)
Autres produits et charges opérationnels courants	(70)	(113)

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>	30/06/2020	30/06/2019
Charge d'intérêts	(2 187)	(2 702)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	-
Coût de l'endettement brut	(2 187)	(2 702)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(2 187)	(2 702)

Note 10. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2020 s'élève à (307) milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Charges d'impôt exigible	(901)	(278)
Charges d'impôt différé	594	(921)
Total	(307)	(1 199)

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 2020.

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 31/12/2019	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 30/06/2020
Immeubles de placement terrain et construction	159 039	0	(211)	-	(445)	-	158 383
<i>Dont en propre</i>	159 039	0	(211)	-	(445)	-	158 383
<i>Dont en location</i>	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à juste valeur	159 039	0	(211)	0	(445)	0	158 383
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	8 302	431	-	4 176	-	27 542
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	8 302	431	0	4 176	0	27 542
Immeubles de placement en construction	11 238	5 895	(0)	0	(4 180)	0	12 953
Immeubles de placement en construction évalués au coût	11 238	5 895	(0)	0	(4 180)	0	12 953
Total	184 911	14 197	220	0	(449)	0	198 878

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

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

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

La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Cushman et Wakefield) qui valorise le patrimoine du Groupe à chaque clôture.

Au 30 juin 2020, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

Note 13. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles de co-working et hotels exploités	Immeubles de co-working et hotels en cours de développement	30/06/2020	31/12/2019
Immeuble J.Baker	7 306			7 306	7 138
Hôtel Ramatuelle		3 028		3 028	3 028
Vésinet Les écuries	1 311			1 311	1 377
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working			3 947	3 947	2 719
Lille Pole Service 2/3			2 254	2 254	1 191
Biot Bâtiment A			2 644	2 644	1 604
Meylan A3			764	764	0
Total Autres immeubles	8 617	3 028	9 609	21 254	17 056

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	24 150	127	(99)	-	24 178
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	157	160
Droit d'utilisation	980	-	-	-	980
Autres immobilisations corporelles	2 387	27	(26)	3	2 391
Total Autres immobilisations (brut)	3 370	27	(26)	160	3 531
Amortissements	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(7 495)	(790)	186	(3)	(8 102)
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	(18)	-	3	(18)
Droit d'utilisation	(63)	(15)	-	-	(78)
Autres immobilisations corporelles	(1 219)	(145)	20	1	(1 343)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(1 285)	(178)	20	4	(1 439)
Valeurs nettes	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	16 655	(664)	87	(3)	16 076
Installations techniques, matériel & outillage	-	(18)	-	160	142
Droit d'utilisation	917	(15)	-	-	902
Autres immobilisations corporelles	1 168	(118)	(6)	4	1 048
Total Autres immobilisations (net)	2 087	(150)	(6)	164	2 093

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

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	45	58
Instruments de trésorerie non disponibles	2 706	2 630
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	2 751	2 688
Actifs financiers au coût amorti		
Créances rattachées à des participations	25	-
Dépôts & cautionnements	231	1 059
Total Actifs financiers au coût amorti	256	1 059
Total	3 008	3 747

Note 16. Stocks et en-cours

Les stocks correspondent à la valorisation des en-cours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers.

Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019
En-cours de production	14 247	12 660
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 004	4 750
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	2 553	1 830
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	3 773	3 027
<i>Dont en-cours projet Chemin de pin Cannes</i>	1 287	1 286
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	852	820
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	228	228
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	-	348
<i>Dont en-cours projet Autres</i>	552	372
Total en-cours	14 247	12 660

Note 17. 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>	31/12/2019	Variation	30/06/2020
Stocks et En-cours	12 660	1 588	14 247
Clients	7 166	(737)	6 429
Autres actifs courants	23 475	(2 365)	21 110
Total Actifs	43 301	(1 514)	41 786
Fournisseurs	19 473	3 513	22 987
Comptes courants hors groupe	3 274	(50)	3 224
Autres passifs courants	18 609	(8 968)	9 640
Total Passifs	41 356	(5 505)	35 851
Besoin en Fonds de Roulement	1 945	3 990	5 935

Note 18. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales (1)	13 382	13 862
Autres créances liées à l'exploitation (2)	7 543	9 498
Charges constatées d'avance	185	115
Total autres actifs courants	21 110	23 475

- (1) Les créances sociales et fiscales sont principalement constituées de créances de TVA.
- (2) Dont 226 milliers d'euros de créances aux parties liées, 350 milliers d'euros de créances de promesse d'achat de parts sociales, 274 milliers d'euros de travaux engagés pour remise en état, 1,2 millions d'euros de fonds de roulement pour mise en gestion locative, 1 million d'euros de pénalités de retard et de saisie conservatoire pour Nanterre, 1,6 millions d'euros de créances de promesse de vente.

Note 19. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation nette	Evolution de méthode comptable	30/06/2020	Part courante	Part non courante
Emprunts obligataires	40 902	0	92	0	0	40 994	0	40 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	91 104	37 931	(26 002)	-	55	103 087	8 048	95 039
Dettes Locatives	9 085	-	(522)	-	157	8 720	2 054	6 666
Avance crédit preneur	(1 516)	-	129	-	-	(1 387)	(274)	(1 113)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	98 673	37 931	(26 395)	0	212	110 420	9 828	100 592
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	846	-	-	315	-	1 161	1 161	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 795	334	(596)	-	-	2 534	-	2 534
Comptes courants hors groupe	3 274	-	(50)	-	-	3 224	3 224	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	7 469	-	1 085	-	0	8 554	8 554	-
Total autres dettes financières	14 384	334	439	315	0	15 473	12 939	2 534
Total dettes financières	153 958	38 265	(25 864)	315	212	166 887	22 768	144 120

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.

Des prêts garantis par l'état ont été contractés par trois sociétés et ils totalisent 729 milliers d'euros.

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 2020	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
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			(516)	Euros			
Emprunts obligataires convertibles		42 000	40 994				

Les emprunts mobilisés 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 2020	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt ARTEA DURANNE 2015	31/03/2020	3 450	3 407	174	3 232	31/03/2032
Emprunt ARTEA CAMPUS SOPHIA	13/03/2020	2 000	2 000	-	2 000	10/03/2030
Emprunt CAMPUS ARTEPARC	31/03/2020	11 000	10 863	553	10 310	31/03/2032
Emprunt FEHF	31/03/2020	6 700	6 616	339	6 277	31/03/2032
Emprunt Studio ARTEA	24/06/2020	297	297	297	-	30/06/2021
Emprunt Studio ARTEA	08/01/2020	18	16	6	10	08/01/2023
Emprunt Studio ARTEA	17/03/2020	16	15	5	10	17/03/2023
Emprunt SCI AIX 11	31/03/2020	10 000	9 875	503	9 372	31/03/2032
Emprunt ARTEA SERVICES	24/06/2020	167	167	167	-	30/06/2021
Emprunt ARTEPARC SOPHIA	26/06/2020	286	285	16	269	05/01/2038
Emprunt ARTEPARC SOPHIA	26/06/2020	1 067	285	16	269	05/01/2038
Emprunt ARTESOL	24/06/2020	264	264	264	-	25/06/2021
Emprunt AIX ARBOIS (La palatine Rifkin)	24/06/2020	200	200	200	-	25/06/2021
Emprunt ARTPARC HDF	24/06/2020	2 209	2 209	486	1 723	25/06/2033
Emprunt Le Vésinet	24/06/2020	256	256	21	235	31/05/2033
Total emprunts bancaires		37 931	36 755	3 049	33 706	

Note 20. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	715	819
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	7 354	10 213
Produits constatés d'avance	1 380	4 078
Autres dettes diverses	191	3 499
Total autres passifs courants	9 640	18 609

Note 21. 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 2019.

Note 22. Événements postérieurs au 30 juin 2020

Les événements significatifs postérieurs au 30 juin 2020 sont relatés ci-dessous :

- **Crise du coronavirus : un décalage dans le temps de certaines opérations**

Les conséquences de la crise sanitaire dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Après la mise en place du confinement, la priorité a été d'assurer au personnel la possibilité de travailler à distance en toute sécurité avec pour objectif de maintenir la poursuite des activités lorsque cela est possible.

Toutefois une partie des équipes ont été mises temporairement au chômage partiel pour faire face à l'arrêt de certaines de nos activités :

- Les activités de services type co-working et hôtellerie ont été à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles : location de salle de réunion, de chambre, événementiel... L'activité a commencé à reprendre progressivement dès le mois de juin.
- La foncière a été impactée marginalement par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficultés. A ce jour le taux d'impayé reste marginal et des accords ont été mis en place avec un petit nombre de locataire afin de leur permettre de payer leur loyer du 2ème trimestre en plusieurs échéances.
- L'énergie n'est pas impactée et a connu un très bon début d'année avec une croissance du chiffre d'affaire de 15%
- Les opérations de promotion ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers ce qui pourrait représenter un report de chiffre d'affaires sans pour autant impacter la marge. La situation sanitaire constitue une cause légitime de retard de chantier

- **Hôtel des Postes à Luxembourg : la force du concept « Hospitality et Work & Hospitality to Live »**

Fort de son savoir-faire dans le domaine du coworking et de l'hôtellerie, ARTEA a annoncé le 14 juillet 2020 un projet de co-investissement pour la transformation de l'Hôtel des Postes à Luxembourg, à raison de 51% pour Post Luxembourg et 49% pour Artea Luxembourg.

Ce projet de reconversion de l'emblématique Hôtel des Postes au Grand-Duché de Luxembourg témoigne du savoir-faire d'ARTEA dont les équipes ont imaginé un programme architectural innovant à même de redonner une nouvelle vie à ce patrimoine exceptionnel chargé d'histoire avec la volonté de l'intégrer dans la ville de demain grâce à ses nouveaux usages.

D'une surface totale de 8.600 m², le rez-de-chaussée, avec sa cour intérieure, accueillera un restaurant, un bar, des commerces, ainsi que le lobby d'un hôtel de type Lifestyle répondant aux codes de cette nouvelle génération d'hôtels. Les espaces du premier au quatrième étage seront réservés à 75% à l'hôtellerie et à 25% au coworking. Le sous-sol sera lui dédié à un espace de bien-être indépendant et accessibles à tous.

ARTEA, futur exploitant de cet immeuble, illustre à travers cette opération sa volonté de poursuivre le développement de son activité Services à forte valeur ajoutée.

- **Sécurisation des opérations de promotion en cours**

Trois VEFA ont été signées début juillet sur un bâtiment de 27 logements à Meyreuil, fin juillet sur un bâtiment de 1 800 m² de bureaux à Nîmes et début septembre sur un immeuble de 6 000 m² de bureaux à Fuveau pour un montant HT global de 24 M€.

- **Renforcement de la trésorerie du groupe**

Mise en place mi-septembre d'un financement pour un montant de 12 M€ permettant de financer 3 actifs à Aix (Green Corner, Canopée, Lotus). Les trois actifs seront livrés sur le 2ème semestre 2020 et 1er 2021 et sont aujourd'hui précommercialisés à 85%.

**ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE
DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

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 événements 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.

Fait à Paris, le 30 Septembre 2020


Philippe BAUDRY
Président Directeur Général

ARTEA

Société anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Yuma Audit
5, rue Catulle Mendès
75017 Paris
S.A.S. au capital de 1 000 €
798 824 074 RCS Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ARTEA

Société anonyme
55 avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020

Aux actionnaires de la société ARTEA

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, 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 le 29 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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 établi le 29 septembre 2020 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 2020

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON



Thierry BILLAC

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

GROUPE ARTEA

30 juin 2020

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	7
Note 4. Information sectorielle	10
Note 5. Chiffre d'affaires	14
Note 6. Autres achats et charges externes	15
Note 7. Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	15
Note 8. Autres produits et charges opérationnels	16
Note 9. Coût de l'endettement financier net	16
Note 10. Impôts sur les résultats.....	16
Note 11. Ecart d'acquisition	16
Note 12. Immeubles de placement	17
Note 13. Autres Immeubles.....	18
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles.....	19
Note 15. Autres actifs financiers.....	19
Note 16. Stocks et en-cours.....	20
Note 17. Détail du besoin en fonds de roulement	20
Note 18. Autres actifs courants	21
Note 19. Dettes financières	21
Note 20. Autres passifs courants.....	22
Note 21. Engagements hors bilan.....	22
Note 22. Événements postérieurs au 30 juin 2020	23

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Chiffre d'affaires	5	11 266	13 837
Dépenses liées aux activités de ventes		(2 531)	(5 433)
Autres achats et charges externes	6	(3 840)	(2 683)
Charges de personnel		(1 853)	(1 928)
Impôts, taxes et versements assimilés		(213)	(195)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7	(1 334)	(958)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		1 708	3 424
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(70)	(113)
Résultat opérationnel		3 132	5 952
Coût de l'endettement financier net	9	(2 187)	(2 702)
Autres produits et charges financiers		30	154
Résultat courant avant impôt		975	3 404
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		8	(3)
Impôts sur les résultats	10	(307)	(1 199)
Résultat net de la période		676	2 203
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		454	1 559
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		222	643
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,09	0,31
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,08	0,26

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net consolidé	676	2 203
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)	-	-
Résultat global consolidé	676	2 203
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	222	643
résultat net – Part des propriétaires de la société mère	454	1 559

<i>Calcul du Cash Flow net courant (en milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
+ Résultat net consolidé	676	2 203
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 334	958
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	(1 708)	(3 424)
- Charges nettes d'impôts différés	(594)	921
Total Cash Flow net courant consolidé	(292)	658
Cash Flow net courant - Part des propriétaires de la société mère	(196)	465
Cash Flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	(96)	192

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition	11	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		153	174
Immeubles de placement à juste valeur	12	158 383	159 040
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	12	27 542	14 633
Immeubles de placement en construction évalués au coût	12	12 953	11 238
Autres immeubles	13	21 254	17 056
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	16 076	16 655
Autres immobilisations corporelles	14	2 093	2 087
Autres actifs financiers	15	3 008	3 747
Impôts différés actifs		1 882	561
Total actifs non courants		261 825	243 673
Stock et En-cours	16	14 247	12 660
Clients	17	6 429	7 166
Créances d'impôt sur les sociétés		-	1 678
Autres actifs courants	18	21 110	23 475
Trésorerie et équivalent de trésorerie		11 800	17 107
Total actifs courants		53 586	62 086
Total actifs		315 412	305 759
CAPITAUX PROPRES			
Capital		29 814	29 814
Primes d'émission		9 985	9 985
Réserves		44 463	33 702
Résultat de la période		454	10 762
Capitaux propres part du groupe		84 716	84 263
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		14 276	14 013
Capitaux propres		98 991	98 277
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	19	144 120	133 943
Provisions part non courante		159	158
Impôts différés passifs		16 011	15 284
Total passifs non courants		160 290	149 386
Dettes financières part courante	19	22 767	20 015
Dettes d'impôt sur les sociétés		737	-
Fournisseurs		22 987	19 473
Autres passifs courants	20	9 640	18 609
Total passifs courants		56 131	58 097
Total passifs		216 421	207 482
Total passifs et capitaux propres		315 412	305 759

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net total consolidé		668	2 205
Amortissements et provisions		1 339	999
Impôts sur le résultat	10	901	278
Charges nettes d'impôts différés	10	(594)	921
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	2 187	2 717
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		5	-
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	12	(220)	(2 104)
Marge brute d'autofinancement		4 286	5 016
Variation du besoin en fonds de roulement	17	(3 992)	(4 882)
Impôts payés / remboursés		1 479	(1 495)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		1 773	(1 361)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(2)	-
Décassements concernant les immeubles de placement	12	(14 197)	(15 055)
Décassements concernant les autres immeubles		(4 199)	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		(154)	(421)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		15	-
Réduction des autres immobilisations financières		1 257	51
Prêts et avances consentis		(427)	(201)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(17 706)	(15 627)
Augmentations de capital (part des minoritaires)		49	-
Dividendes versés aux minoritaires		-	(53)
Emissions d'emprunts obligataires (Note A)	19	-	18 190
Emissions d'emprunts (Note A)		38 265	8 118
Remboursements d'emprunts (Note A)		(26 898)	(3 823)
Intérêts versés		(1 875)	(2 045)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		9 541	20 388
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(6 392)	3 400
Concours bancaires		(7 469)	(850)
Trésorerie actif		17 107	17 425
Trésorerie nette d'ouverture (a)		9 638	16 575
Concours bancaires		(8 554)	(2 199)
Trésorerie actif		11 800	22 174
Trésorerie nette de clôture (b)		3 246	19 975
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(6 392)	3 400

Note A

	Emission	Remboursement
Emprunts obligataires	0	92
Emprunts auprès des établissements de crédit	37 931	(26 395)
Dépôts et cautionnements	334	(596)
Dettes financières (note 19)	38 265	(26 899)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2018	29 725	9 868	23 636	10 064	73 294	8 195	81 489
Affectation du résultat			10 064	(10 064)	-		-
Augmentation de capital	88	117			205	3 214	3 419
Résultat de l'exercice				10 762	10 762	2 656	13 418
Variations de périmètre					-	(53)	(49)
Autres variations					-		-
Situation nette au 31 décembre 2019	29 814	9 985	33 702	10 762	84 263	14 013	98 277
Affectation du résultat			10 762	(10 762)	-		-
Résultat de l'exercice				454	454	222	676
Variations de périmètre (1)					-	41	41
Situation nette au 30 juin 2020	29 814	9 985	44 463	454	84 716	14 276	98 992

L'impact de variation de périmètre est essentiellement lié à la part minoritaire de l'augmentation de capital chez ARTEPARC SOPHIA au cours de l'exercice 2020.

Le nombre d'actions ordinaires au 30 juin 2020 est de 4 968 952. La société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA en détient 2009.

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans trois secteurs :

- (1) Une activité de promotion immobilière
- (2) Une activité de foncière immobilière
- (3) Le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages hydrauliques
- (4) Une activité de services immobilier axée principalement autour d'activité de coworking et d'hôtellerie

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2020, tout comme ceux clôturant au 30 juin 2019, ont une durée de 6 mois.

Concernant le contexte de crise sanitaire, les conséquences dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Sont impactées d'une part les activités de services type co-working et hôtellerie qui ont été à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles ; et d'autre part, les opérations de promotion qui ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers. Pour plus de précisions, se reporter à la note 22.

Note 2. Variation de périmètre de la période

Au cours du premier semestre 2020, le groupe ARTEA a intégré dans le périmètre la société ARTEA Luxembourg qui avait été constituée au deuxième semestre 2019, ainsi que Artea Grand Est.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers d'euros. Des écarts dus aux arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

1. Référentiel IFRS

Les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2020 du groupe ARTEA (désignés ci-après comme « les états financiers résumés ») ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire. En conséquence, ils ne comportent pas toute l'information et les notes annexes requises par les IFRS pour l'établissement des comptes consolidés annuels mais seulement les événements significatifs de la période. Ces comptes doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 avril 2020.

Les comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont disponibles sur le site internet www.groupe-artea.fr.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019.

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 12. 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 11. 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 comptabilisées 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 2020 comme suit :

Société	30/06/2020			31/12/2019		
	% 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	100	IG	98	100	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100	100	IG	100	100	IG
SAS FESV	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTESOL	98	100	IG	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	100	IG	65	100	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100	100	IG	100	100	IG
EURL ARTEA SERVICES	100	100	IG	100	100	IG
SARL ARTEA PACA	100	100	IG	100	100	IG
SARL LE VESINET PARC	60	60	IG	60	60	IG
SAS B PROMAUTO	50	50	MEE	50	50	MEE
STUDIO ARTEA	100	100	IG	100	100	IG
ARTESOL HYDRO V	98	100	IG	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	IG
ARTEA MEYLAN	100	100	IG	100	100	IG
ARTEPARC SOPHIA	60	60	IG	60	60	IG
ARTEA PROMOTION 2019	100	100	IG	100	100	IG
L'ESCALET	50	50	IG	50	50	IG
USINE ELEVATOIRE	100	100	IG	100	100	IG
ARTEA GRAND EST	100	100	IG	0	0	IG
ARTEA Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA HDP	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA Promotion Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
ARTEA Services Luxembourg	100	100	IG	0	0	NC
HDP Luxembourg GP	49	49	MEE	0	0	NC
HDP Luxembourg SCS	49	49	MEE	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 cinq secteurs d'activité suivants : Foncier, Promotion, Energie, Services Immobiliers 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 et 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 holdings 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).

- Services immobiliers :
 - Espace de coworking
 - Hôtellerie
 - Honoraires

L'état de la situation financière par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	265	(263)	147	4	-	153
Immeubles de placement à juste valeur	158 383	(0)	-	-	-	158 383
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	25 226	2 316	-	-	-	27 542
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13 593	(1 269)	577	52	-	12 953
Autres immeubles	9 522	8 704	0	3 028	-	21 254
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	294	1	15 784	-	(3)	16 076
Autres immobilisations corporelles	38	252	880	823	101	2 093
Autres actifs financiers	1 039	1 177	30	201	561	3 008
Impôts différés actifs	1 646	(483)	406	2	311	1 882
Total actifs non courants	210 005	22 966	17 824	10 060	970	261 825
Stock et En-cours	1 882	12 365	-	-	-	14 247
Clients	2 428	2 796	424	606	174	6 429
Autres actifs courants	9 004	10 870	519	129	588	21 110
Titres éliminés	(21 112)	(24 002)	(3 690)	(7 336)	56 140	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	8 334	373	1 224	977	892	11 800
Total actifs courants	536	2 402	(1 522)	(5 624)	57 793	53 586
Total actif	210 542	25 368	16 302	4 436	58 764	315 412
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	48 531	(4 330)	(5 086)	258	5 090	44 463
Résultat de la période	1 937	815	7	(520)	(1 784)	454
Capitaux propres part du groupe	50 468	(3 515)	(5 079)	(262)	43 104	84 716
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 674	(11)	677	(63)	(0)	14 276
Capitaux propres	64 141	(3 526)	(4 402)	(325)	43 104	98 991
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	100 788	5 994	10 126	2 527	24 685	144 120
Provisions part non courante	4	15	10	8	122	159
Impôts différés passifs	15 893	(895)	690	11	312	16 011
Total passifs non courants	116 685	5 114	10 826	2 546	25 119	160 290
Dettes financières part courante	15 429	3 395	2 179	698	1 067	22 767
Dettes d'impôt sur les sociétés	125	139	34	-	438	737
Fournisseurs	3 520	18 619	241	80	526	22 987
Autres passifs courants	1 449	6 931	179	468	614	9 640
Compte de liaison	9 191	(5 304)	7 247	970	(12 103)	0
Total passifs courants	29 715	23 780	9 879	2 215	(9 459)	56 131
Total passifs	146 401	28 894	20 705	4 761	15 660	216 421
Total passifs et capitaux propres	210 542	25 368	16 302	4 436	58 764	315 412

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2019 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	12 532	-	5 950	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	266	(264)	167	6	-	174
Immeubles de placement à juste valeur	159 040	-	-	-	-	159 040
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	-	-	-	-	14 633
Immeubles de placement en construction évalués au coût	11 480	(549)	279	25	4	11 238
Autres immeubles	5 513	8 515	-	3 028	-	17 056
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	117	1	16 537	-	-	16 655
Autres immobilisations corporelles	45	127	899	913	103	2 087
Autres actifs financiers	1 566	1 426	38	523	194	3 747
Impôts différés actifs	293	(472)	405	2	333	561
Total actifs non courants	192 952	21 316	18 323	10 447	635	243 673
Stocks	1 881	10 779	-	-	-	12 660
Clients	1 353	4 555	533	588	138	7 166
Créances d'impôt sur les sociétés	7	-	-	-	1 671	1 678
Autres actifs courants	11 516	10 308	509	64	1 079	23 475
Elimination des titres de participation	(21 026)	(24 002)	(3 690)	(7 336)	56 054	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14 418	55	962	321	1 352	17 107
Total actifs courants	8 148	1 694	(1 686)	(6 364)	60 294	62 086
Total actif	201 100	23 010	16 637	4 083	60 929	305 759
CAPITAUX PROPRES						
Capital	-	-	-	-	29 814	29 814
Primes d'émission	-	-	-	-	9 985	9 985
Réserves	36 802	(2 729)	(4 984)	408	4 205	33 702
Résultat de la période	11 599	(1 601)	(102)	(150)	1 016	10 762
Capitaux propres part du groupe	48 401	(4 330)	(5 086)	258	45 021	84 263
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	13 390	(32)	676	(20)	-	14 013
Capitaux propres	61 790	(4 362)	(4 409)	238	45 020	98 277
PASSIFS						
Dettes financières part non courante	89 931	5 679	10 647	2 512	25 175	133 943
Provisions part non courante	4	14	10	8	122	158
Impôts différés passifs	15 141	(895)	720	8	311	15 284
Total passifs non courants	105 075	4 798	11 377	2 527	25 608	149 386
Dettes financières part courante	14 363	3 240	1 899	465	47	20 015
Fournisseurs	2 309	16 236	250	111	567	19 473
Autres passifs courants	7 015	8 926	387	434	1 845	18 609
Elimination des intra-groupe	10 548	(5 828)	7 132	308	(12 159)	-
Total passifs courants	34 234	22 574	9 669	1 318	(9 699)	58 098
Total passifs	139 309	27 373	21 046	3 845	15 909	207 483
Total passifs et capitaux propres	201 100	23 010	16 637	4 083	60 929	305 759

Le compte de résultat par activité au 30 juin 2020 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	SERVICES IMMOBILIERS	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	4 683	4 794	1 487	211	91	11 266
Dépenses liées aux activités de ventes	(20)	(2 438)	(17)	(24)	(32)	(2 531)
Autres achats et charges externes	(1 078)	(1 670)	(224)	(95)	(772)	(3 840)
Charges de personnel	(202)	(404)	(194)	(302)	(751)	(1 853)
Impôts, taxes et versements assimilés	(71)	(26)	(47)	(14)	(55)	(213)
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	(433)	6	(796)	(87)	(24)	(1 334)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	896	812	-	-	0	1 708
Autres produits et charges opérationnels courants	(19)	(16)	(17)	(17)	(1)	(70)
Compte de Liaison exploitation	205	62	(17)	(207)	(42)	0
Résultat opérationnel	3 960	1 119	175	(536)	(1 587)	3 132
Coût de l'endettement financier net	(1 289)	(45)	(166)	(23)	(663)	(2 187)
Autres produits et charges financiers	39	(9)	0	-	-	30
Résultat courant avant impôt	2 710	1 065	9	(559)	(2 250)	975
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	8	0	-	-	8
Impôts sur les résultats	(538)	(228)	(2)	(4)	465	(307)
Résultat des sociétés consolidées	2 172	845	7	(563)	(1 784)	676
résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 937	815	7	(520)	(1 784)	454
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	235	30	0	(43)	0	222

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	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)	-
Résultat opérationnel	6 449	1 015	(73)	(1 439)	5 952
Coût de l'endettement financier net	(1 218)	(28)	(159)	(1 298)	(2 702)
Autres produits et charges financiers	12	(14)	-	155	154
Résultat courant avant impôt	5 244	973	(231)	(2 582)	3 404
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(3)	0	-	(3)
Impôts sur les résultats	(1 335)	(285)	(14)	435	(1 199)
Résultat des sociétés consolidées	3 909	686	(245)	(2 147)	2 203
résultat net – part des propriétaires de la société mère	3 288	659	(241)	(2 147)	1 559
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	622	27	(5)	0	643
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

Note 5. Chiffre d'affaires

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

♣ Loyers d'immeubles de placement

Ce chiffre d'affaires est constitué de revenus locatifs bruts issue des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière (loyers des immeubles).

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location financement.

Les revenus locatifs bruts sont constitués de produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple. Les produits provenant de la refacturation de charges locatives aux preneurs sont exclus des revenus locatifs et sont présentés en diminution des comptes de charges correspondantes au compte de résultat.

♣ Activités énergie

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

♣ Activités promotion

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

Dans le cadre d'IAS 37, des provisions pour pertes à terminaison sont comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Dans le cadre d'IAS 34:16A, il n'est pas possible d'évaluer la volatilité du Chiffre d'affaires, d'une part en raison de la crise sanitaire, et ensuite parce que l'activité promotion est tributaire de l'avancement des immeubles et des appartements qui sont disponibles à la vente, ce qui constitue une variable trop irrégulière.

♣ Activités services immobiliers

Les revenus de l'activité sont dégagés par l'exploitation détenus par le groupe sous forme d'offre de co-working ou d'hôtellerie.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Activité Foncière	4 567	4 398
Activité Energie	1 489	1 290
Activité Services (Coworking, Hôtellerie, Honoraires)	417	802
Total revenus récurrents	6 473	6 490
Ventes d'immeubles	2 660	4 702
Contrats de promotion immobilière	1 744	715
Travaux supplémentaires	389	1 930
Total revenus promoteur	4 793	7 347
Total	11 266	13 837

Note 6. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Services bancaires	(292)	(24)
Frais postaux & de télécommunications	(31)	(22)
Honoraires, prestations extérieures (1)	(3 024)	(1 969)
Maintenance, entretien & assurances	(285)	(410)
Achats non stockés	(91)	(89)
Autres achats et charges externes	(118)	(168)
Total	(3 840)	(2 683)

(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 1 304 milliers d'euros au 30 juin 2020, contre 958 milliers d'euros au 30 juin 2019.

Note 8. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat de cession des immobilisations	15	-
Autres produits	66	54
Autres charges	(151)	(167)
Autres produits et charges opérationnels courants	(70)	(113)

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>	30/06/2020	30/06/2019
Charge d'intérêts	(2 187)	(2 702)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	-	-
Coût de l'endettement brut	(2 187)	(2 702)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(2 187)	(2 702)

Note 10. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt de l'exercice clos au 30 juin 2020 s'élève à (307) milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Charges d'impôt exigible	(901)	(278)
Charges d'impôt différé	594	(921)
Total	(307)	(1 199)

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 2020.

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 31/12/2019	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 30/06/2020
Immeubles de placement terrain et construction	159 039	0	(211)	-	(445)	-	158 383
<i>Dont en propre</i>	159 039	0	(211)	-	(445)	-	158 383
<i>Dont en location</i>	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement à juste valeur	159 039	0	(211)	0	(445)	0	158 383
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	8 302	431	-	4 176	-	27 542
Immeubles de placement en construction mis à juste valeur	14 633	8 302	431	0	4 176	0	27 542
Immeubles de placement en construction	11 238	5 895	(0)	0	(4 180)	0	12 953
Immeubles de placement en construction évalués au coût	11 238	5 895	(0)	0	(4 180)	0	12 953
Total	184 911	14 197	220	0	(449)	0	198 878

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

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

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

La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Cushman et Wakefield) qui valorise le patrimoine du Groupe à chaque clôture.

Au 30 juin 2020, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

Note 13. Autres Immeubles

Les autres immeubles sont détaillés ci-dessous :

Valeurs brutes	Immeubles occupés par les équipes du groupe	Immeubles de co-working et hotels exploités	Immeubles de co-working et hotels en cours de développement	30/06/2020	31/12/2019
Immeuble J.Baker	7 306			7 306	7 138
Hôtel Ramatuelle		3 028		3 028	3 028
Vésinet Les écuries	1 311			1 311	1 377
Lille LESQUIN BAT M-L partie Co-Working			3 947	3 947	2 719
Lille Pole Service 2/3			2 254	2 254	1 191
Biot Bâtiment A			2 644	2 644	1 604
Meylan A3			764	764	0
Total Autres immeubles	8 617	3 028	9 609	21 254	17 056

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	24 150	127	(99)	-	24 178
Installations techniques, matériel & outillage	3	-	-	157	160
Droit d'utilisation	980	-	-	-	980
Autres immobilisations corporelles	2 387	27	(26)	3	2 391
Total Autres immobilisations (brut)	3 370	27	(26)	160	3 531
Amortissements	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(7 495)	(790)	186	(3)	(8 102)
Installations techniques, matériel & outillage	(3)	(18)	-	3	(18)
Droit d'utilisation	(63)	(15)	-	-	(78)
Autres immobilisations corporelles	(1 219)	(145)	20	1	(1 343)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(1 285)	(178)	20	4	(1 439)
Valeurs nettes	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	30/06/2020
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	16 655	(664)	87	(3)	16 076
Installations techniques, matériel & outillage	-	(18)	-	160	142
Droit d'utilisation	917	(15)	-	-	902
Autres immobilisations corporelles	1 168	(118)	(6)	4	1 048
Total Autres immobilisations (net)	2 087	(150)	(6)	164	2 093

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

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

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

Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Actifs financiers avec juste valeur au compte de résultat		
Titres de participations non consolidés	45	58
Instruments de trésorerie non disponibles	2 706	2 630
Total Actifs financiers avec juste valeur au CR	2 751	2 688
Actifs financiers au coût amorti		
Créances rattachées à des participations	25	-
Dépôts & cautionnements	231	1 059
Total Actifs financiers au coût amorti	256	1 059
Total	3 008	3 747

Note 16. Stocks et en-cours

Les stocks correspondent à la valorisation des en-cours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers.

Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019
En-cours de production	14 247	12 660
<i>Dont en-cours projet Vésinet</i>	5 004	4 750
<i>Dont en-cours projet Nîmes</i>	2 553	1 830
<i>Dont en-cours projet Les Ballons</i>	3 773	3 027
<i>Dont en-cours projet Chemin de pin Cannes</i>	1 287	1 286
<i>Dont en-cours projet Lille Lesquin</i>	852	820
<i>Dont en-cours projet Bachasson</i>	228	228
<i>Dont en-cours projet Fuveau</i>	-	348
<i>Dont en-cours projet Autres</i>	552	372
Total en-cours	14 247	12 660

Note 17. 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>	31/12/2019	Variation	30/06/2020
Stocks et En-cours	12 660	1 588	14 247
Clients	7 166	(737)	6 429
Autres actifs courants	23 475	(2 365)	21 110
Total Actifs	43 301	(1 514)	41 786
Fournisseurs	19 473	3 513	22 987
Comptes courants hors groupe	3 274	(50)	3 224
Autres passifs courants	18 609	(8 968)	9 640
Total Passifs	41 356	(5 505)	35 851
Besoin en Fonds de Roulement	1 945	3 990	5 935

Note 18. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales (1)	13 382	13 862
Autres créances liées à l'exploitation (2)	7 543	9 498
Charges constatées d'avance	185	115
Total autres actifs courants	21 110	23 475

- (1) Les créances sociales et fiscales sont principalement constituées de créances de TVA.
- (2) Dont 226 milliers d'euros de créances aux parties liées, 350 milliers d'euros de créances de promesse d'achat de parts sociales, 274 milliers d'euros de travaux engagés pour remise en état, 1,2 millions d'euros de fonds de roulement pour mise en gestion locative, 1 million d'euros de pénalités de retard et de saisie conservatoire pour Nanterre, 1,6 millions d'euros de créances de promesse de vente.

Note 19. Dettes financières

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation nette	Evolution de méthode comptable	30/06/2020	Part courante	Part non courante
Emprunts obligataires	40 902	0	92	0	0	40 994	0	40 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	91 104	37 931	(26 002)	-	55	103 087	8 048	95 039
Dettes Locatives	9 085	-	(522)	-	157	8 720	2 054	6 666
Avance crédit preneur	(1 516)	-	129	-	-	(1 387)	(274)	(1 113)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	98 673	37 931	(26 395)	0	212	110 420	9 828	100 592
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	846	-	-	315	-	1 161	1 161	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 795	334	(596)	-	-	2 534	-	2 534
Comptes courants hors groupe	3 274	-	(50)	-	-	3 224	3 224	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	7 469	-	1 085	-	0	8 554	8 554	-
Total autres dettes financières	14 384	334	439	315	0	15 473	12 939	2 534
Total dettes financières	153 958	38 265	(25 864)	315	212	166 887	22 768	144 120

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.

Des prêts garantis par l'état ont été contractés par trois sociétés et ils totalisent 729 milliers d'euros.

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 2020	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
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			(516)	Euros			
Emprunts obligataires convertibles		42 000	40 994				

Les emprunts mobilisés 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 2020	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
Emprunt ARTEA DURANNE 2015	31/03/2020	3 450	3 407	174	3 232	31/03/2032
Emprunt ARTEA CAMPUS SOPHIA	13/03/2020	2 000	2 000	-	2 000	10/03/2030
Emprunt CAMPUS ARTEPARC	31/03/2020	11 000	10 863	553	10 310	31/03/2032
Emprunt FEHF	31/03/2020	6 700	6 616	339	6 277	31/03/2032
Emprunt Studio ARTEA	24/06/2020	297	297	297	-	30/06/2021
Emprunt Studio ARTEA	08/01/2020	18	16	6	10	08/01/2023
Emprunt Studio ARTEA	17/03/2020	16	15	5	10	17/03/2023
Emprunt SCI AIX 11	31/03/2020	10 000	9 875	503	9 372	31/03/2032
Emprunt ARTEA SERVICES	24/06/2020	167	167	167	-	30/06/2021
Emprunt ARTEPARC SOPHIA	26/06/2020	286	285	16	269	05/01/2038
Emprunt ARTEPARC SOPHIA	26/06/2020	1 067	285	16	269	05/01/2038
Emprunt ARTESOL	24/06/2020	264	264	264	-	25/06/2021
Emprunt AIX ARBOIS (La palatine Rifkin)	24/06/2020	200	200	200	-	25/06/2021
Emprunt ARTPARC HDF	24/06/2020	2 209	2 209	486	1 723	25/06/2033
Emprunt Le Vésinet	24/06/2020	256	256	21	235	31/05/2033
Total emprunts bancaires		37 931	36 755	3 049	33 706	

Note 20. Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont détaillés comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	715	819
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	7 354	10 213
Produits constatés d'avance	1 380	4 078
Autres dettes diverses	191	3 499
Total autres passifs courants	9 640	18 609

Note 21. 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 2019.

Note 22. Événements postérieurs au 30 juin 2020

Les événements significatifs postérieurs au 30 juin 2020 sont relatés ci-dessous :

- **Crise du coronavirus : un décalage dans le temps de certaines opérations**

Les conséquences de la crise sanitaire dépendent fortement de la durée des mesures de lutte contre la pandémie et sont différentes selon les activités.

Après la mise en place du confinement, la priorité a été d'assurer au personnel la possibilité de travailler à distance en toute sécurité avec pour objectif de maintenir la poursuite des activités lorsque cela est possible.

Toutefois une partie des équipes ont été mises temporairement au chômage partiel pour faire face à l'arrêt de certaines de nos activités :

- Les activités de services type co-working et hôtellerie ont été à l'arrêt pour leur prestations ponctuelles : location de salle de réunion, de chambre, événementiel... L'activité a commencé à reprendre progressivement dès le mois de juin.
- La foncière a été impactée marginalement par les annonces concernant le paiement des loyers par les entreprises en difficultés. A ce jour le taux d'impayé reste marginal et des accords ont été mis en place avec un petit nombre de locataire afin de leur permettre de payer leur loyer du 2ème trimestre en plusieurs échéances.
- L'énergie n'est pas impactée et a connu un très bon début d'année avec une croissance du chiffre d'affaire de 15%
- Les opérations de promotion ont été retardées en raison de l'arrêt des chantiers ce qui pourrait représenter un report de chiffre d'affaires sans pour autant impacter la marge. La situation sanitaire constitue une cause légitime de retard de chantier

- **Hôtel des Postes à Luxembourg : la force du concept « Hospitality et Work & Hospitality to Live »**

Fort de son savoir-faire dans le domaine du coworking et de l'hôtellerie, ARTEA a annoncé le 14 juillet 2020 un projet de co-investissement pour la transformation de l'Hôtel des Postes à Luxembourg, à raison de 51% pour Post Luxembourg et 49% pour Artea Luxembourg.

Ce projet de reconversion de l'emblématique Hôtel des Postes au Grand-Duché de Luxembourg témoigne du savoir-faire d'ARTEA dont les équipes ont imaginé un programme architectural innovant à même de redonner une nouvelle vie à ce patrimoine exceptionnel chargé d'histoire avec la volonté de l'intégrer dans la ville de demain grâce à ses nouveaux usages.

D'une surface totale de 8.600 m², le rez-de-chaussée, avec sa cour intérieure, accueillera un restaurant, un bar, des commerces, ainsi que le lobby d'un hôtel de type Lifestyle répondant aux codes de cette nouvelle génération d'hôtels. Les espaces du premier au quatrième étage seront réservés à 75% à l'hôtellerie et à 25% au coworking. Le sous-sol sera lui dédié à un espace de bien-être indépendant et accessibles à tous.

ARTEA, futur exploitant de cet immeuble, illustre à travers cette opération sa volonté de poursuivre le développement de son activité Services à forte valeur ajoutée.

- **Sécurisation des opérations de promotion en cours**

Trois VEFA ont été signées début juillet sur un bâtiment de 27 logements à Meyreuil, fin juillet sur un bâtiment de 1 800 m² de bureaux à Nîmes et début septembre sur un immeuble de 6 000 m² de bureaux à Fuveau pour un montant HT global de 24 M€.

- **Renforcement de la trésorerie du groupe**

Mise en place mi-septembre d'un financement pour un montant de 12 M€ permettant de financer 3 actifs à Aix (Green Corner, Canopée, Lotus). Les trois actifs seront livrés sur le 2ème semestre 2020 et 1er 2021 et sont aujourd'hui précommercialisés à 85%.