

Groupe Financière Apsys

Comptes consolidés

IFRS



31 décembre 2018

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	5
1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	5
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	6
3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	7
4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	8
PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	9
1. INFORMATIONS GENERALES	9
1.1 PRESENTATION DU GROUPE	9
1.2 PRINCIPAUX ACTIFS EXPLOITES PAR LE GROUPE	9
1.3 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2018	10
2. REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
2.1 CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION	11
2.2 METHODES COMPTABLES	17
2.3 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS	17
2.4 METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	17
2.4.1.1 DEVISE FONCTIONNELLE DES ENTITES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION	17
2.4.1.2 PRESENTATION DES TRANSACTIONS EN MONNAIE ETRANGERE DANS LA MONNAIE FONCTIONNELLE	18
3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	19
3.1 FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE	19
3.2 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE	20
3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	21
3.4 SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	21
3.5 VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2018	23
4. INFORMATION SECTORIELLE	24
4.1 SECTEURS OPERATIONNELS DU GROUPE	24
4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PAR SECTEUR OPERATIONNEL	25
5. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION, IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT ET STOCKS ET ENCOURS NETS	26
5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION	27
5.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET EN DEVELOPPEMENT	28
5.3 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT	29
5.4 GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER	30

6.	PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	31
6.1	PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	31
6.2	QUOTE-PART DU RESULTAT DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	33
6.3	INFORMATIONS FINANCIERES SYNTHETIQUES RELATIVES AUX SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	34
7.	DONNEES OPERATIONNELLES	36
7.1	REVENUS LOCATIFS, PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES ET CREANCES CLIENTS	36
7.2	AUTRES ACTIFS COURANTS	40
7.3	DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	40
7.4	AUTRES PASSIFS COURANTS	41
7.5	DETTES SOCIALES ET CHARGES DE PERSONNEL	41
7.6	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	42
7.7	AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	42
8.	AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT	43
8.1	GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	43
8.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	44
8.3	CONTRATS DE LOCATION	45
9.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	45
10.	CAPITAL	46
10.1	CAPITAL SOCIAL	46
10.2	CAPITAUX PROPRES	46
10.3	RESULTAT NET PAR ACTION	47
10.4	RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	47
11.	PROVISIONS NON COURANTES	47
12.	AUTRES PASSIFS NON-COURANTS	48
12.1	PASSIFS EVENTUELS	48
13.	FINANCEMENTS	49
13.1	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	49
13.2	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	52
13.3	ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	53
14.	EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHE	54
14.1	RISQUE DE CHANGE	54
14.2	RISQUE DE TAUX	54
14.3	RISQUE DE LIQUIDITE	54
15.	VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE ET VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR	55
16.	IMPÔTS SUR LE RESULTAT	56

16.1	DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »	56
16.2	IMPOTS DIFFERES	56
17.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	58
18.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	58
19.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	59

PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Sauf indication contraire, les informations financières sont présentées en milliers d'Euros (K€). Les terminologies « K€ » et « M€ » représentent respectivement des « milliers d'euros » et des « millions d'euros ».

Les comptes, ci-après présentés, ont été arrêtés par le Président en date du 29/05/2019.

Par ailleurs, des retraitements ont été apportés aux états financiers consolidés au 31/12/2017 (cf. note 2.1).

1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(en K€)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 Retraité	31/12/2017 Publié
Goodwill	8.1	16 023	16 023	16 023
Immobilisations incorporelles	8.1	382	166	166
Immobilisations corporelles	8.2	1 792	2 088	2 088
Immeubles de placement	5.	1 141 433	899 110	899 110
<i>dont immeubles de placement en exploitation</i>	5.1	819 795	757 139	757 139
<i>dont immeubles de placement en cours de construction</i>	5.2	296 572	125 000	125 000
<i>dont immeubles en développement</i>	5.2	25 066	16 971	16 971
Participations et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6.	222 381	251 562	258 479
Autres actifs non courants		0	1 909	1 909
Impôts différés - actif	16.2	100	1 559	1 559
Actifs non courants		1 382 110	1 172 418	1 179 335
Stocks et en-cours net		95	12 787	12 787
Créances clients et comptes rattachés	7.1	17 266	18 611	18 611
Autres actifs courants	7.2	22 465	22 317	22 317
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.	84 415	70 942	70 942
Actifs courants		124 240	124 657	124 657
TOTAL ACTIF		1 506 350	1 297 075	1 303 992
Capital social		105 695	105 695	105 695
Réserves		376 988	253 605	253 605
Autres fonds propres			19 648	19 648
Résultat de la période (part du Groupe)		2 844	127 388	127 388
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe	10.	485 526	506 336	506 336
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	53 083	46 814	46 814
Capitaux propres		538 610	553 150	553 150
Provisions non courantes	11.	1 412	146	146
Dettes financières non courantes	13.1	759 931	410 048	554 176
Autres passifs non courants	12.	7 159	4 907	12 517
Impôts différés - passif	16.2	122 936	107 225	107 225
Passifs non courants		891 438	522 325	674 064
Provisions courantes		394	541	541
Dettes financières courantes	13.1	20 737	148 998	4 176
Fournisseurs et comptes rattachés	7.3	40 364	52 940	52 940
Autres passifs courants	7.4	14 807	19 121	19 121
Passifs courants		76 302	221 600	76 778
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 506 350	1 297 075	1 303 992

2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

Etat du résultat global consolidé (en K€)		31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois) retraité	31/12/2017 (12 mois) publié
Revenus locatifs	7.1	34 008	24 869	24 869
Charges locatives nettes		-4 907	-2 488	-2 488
Loyers nets		29 102	22 381	22 381
Chiffre d'affaires				1 782
Coûts des ventes				-2 062
Autres charges et autres produits				313
Marge immobilière				33
Prestations de services	7.1	26 763	30 158	32 327
Charges de personnel	7.5	-16 494	-16 004	-19 702
Autres charges et autres produits	7.3	-2 766	-2 582	-833
Prestations de services nettes		7 503	11 572	11 793
Charges refacturées aux mandants	7.1	29 341	29 358	
Charges engagées par le mandataire		-24 194	-25 407	
Charges de personnel engagées par le mandataire		-4 884	-3 697	
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes		263	254	
Charges de personnel				-150
Dotations aux amortissements et dépréciations	7.6	-2 044	-1 905	-1 905
Autres charges et autres produits	7.3	-14 853	-12 385	-12 235
Frais de structure nets		-16 897	-14 290	-14 290
Autres charges et autres produits opérationnels	7.7	-2 854	-408	-408
Résultat sur cession d'immeubles de placement				
Variation de valeur des immeubles de placement en exploitation	5.3	5 496	77 965	77 965
Variation de valeur des immeubles de placement en cours de construction	5.3	59 117	73 207	73 207
Résultat net sur immeubles de placement		64 613	151 173	151 173
Résultat opérationnel		81 729	170 681	170 681
Produits financiers	13.2	5 266	13 758	13 758
Charges financières	13.2	-30 106	-20 513	-20 513
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6.2	-30 032	-17 175	-17 175
Résultat net avant impôts		26 857	146 751	146 751
Impôt sur les sociétés	16.	-18 235	-8 613	-8 613
Résultat net		8 622	138 138	138 138
Dont part attribuable aux :				
Propriétaires de la société mère du Groupe		2 844	127 388	
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	5 778	10 750	
Résultat net des propriétaires de la société mère du Groupe, par action :				
Nombre moyen d'actions non dilué		2 842 418	2 856 621	
Résultat net non dilué, part du Groupe (par action, en euros)		1	45	
Nombre moyen d'actions dilué (hors actions propres)		2 842 418	2 856 621	
Résultat net dilué, part du Groupe (par action, en euros)		1	45	

Autres éléments du résultat global (en K€)

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net de l'ensemble consolidé (1)	8 622	138 138
Variations des écarts de conversion	-230	
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	-3 145	
Impôts sur les gains et pertes enregistrés en capitaux propres	608	
Gains et pertes enregistrés en capitaux propres, nets d'impôts, qui pourront être reclassés en résultat net (2)	-2 767	0
Résultat global consolidé (1+2)	5 854	138 138
Dont part attribuable aux :		
- Propriétaires de la société mère du groupe	76	127 388
- Participation ne donnant pas le contrôle	5 778	10 750

3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(en K€)	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Ecart de conversion	Instruments financiers	Autres réserves et résultats non distribués	Capitaux propres	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
							attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe		
Solde au 01 janvier 2017	105 695	0	0	0		273 253	378 948	36 063	415 012
Résultat net						127 388	127 388	10 750	138 138
Autres éléments du résultat global									
Variation des actions propres									
Non conversion des ORA									
Correction d'ouverture									
Solde au 31 décembre 2017 retraité	105 695	0	0	164		400 477	506 336	46 813	553 150
Résultat net						2 844	2 844	5 778	8 622
Autres éléments du résultat global				-230	-2 537		-2 767		-2 767
Variation des actions propres			-1 238				-1 238		-1 238
Non conversion des ORA						-19 648	-19 648		-19 648
Correction d'ouverture								491	491
Solde au 31 décembre 2018	105 695	0	-1 238	-66	-2 537	383 673	485 527	53 083	538 610

4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE - EN K€		31/12/2018	31/12/2017 publié
Résultat net (part du groupe)	a	2 844	127 388
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	b	(22 498)	(117 027)
- Part des sociétés mises en équivalence		30 032	16 989
- Intérêts minoritaires		5 778	10 750
- Plus ou moins values sur cession d'immobilisations (mise au rebut)		1 301	695
- Impôt différé		14 876	7 924
- Variation de valeur sur instruments de couverture		(80)	
- Variation de valeur sur immeubles de placement		(5 496)	(77 965)
- Variation de valeur sur immeubles en travaux		(59 117)	(73 207)
- Amortissements, dotations et reprises de provisions (1)		(5 458)	(2 213)
- Annulation Etalement des frais de mise en place des financements		(4 335)	
Marge brute d'autofinancement	c=a+b	(19 655)	10 361
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE	d	12 508	(155)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	e=c-d	(32 163)	10 516
Acquisitions/cessions d'immobilisations		(163 202)	(91 372)
Autres actifs financiers à plus d'un an		28	(1 393)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	f	(163 174)	(92 765)
Emprunt obligataire		29 200	38 010
Emprunts auprès des établissements bancaires		177 465	89 120
Variations des comptes courants avec les coentreprises et entreprises associées		7 366	(12 530)
Variations des comptes courants avec les actionnaires de la société-mère du Groupe		59	(1 724)
Dépôts et cautionnements reçus		614	2 515
Autres Dettes		303	
ORA converties en dettes		(8 235)	
Provision pour écart de change Posnania		2 035	(5 361)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	g	208 809	110 031
Incidence des variations de cours des devises			
VARIATION DE TRESORERIE	h=e+f+g	13 472	27 782
Trésorerie d'ouverture		70 942	43 159
Trésorerie de clôture		84 415	70 942
VARIATION		13 472	27 783
Définition de la trésorerie d'ouverture :			
Disponibilités		69 724	42 894
Valeurs mobilières de placement		1 218	265
Découverts bancaires			
Trésorerie d'ouverture		70 942	43 159
Définition de la trésorerie de clôture :			
Disponibilités		84 135	69 724
Valeurs mobilières de placement		280	1 218
Découverts bancaires			
Trésorerie de clôture		84 415	70 942

(1) à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant

PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les notes annexes ci-après font partie intégrante des états financiers consolidés.

1. INFORMATIONS GENERALES

1.1 PRESENTATION DU GROUPE

La société SAS Financière Apsys a été constituée en France en juillet 2007. Son siège social est situé au 28 Avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème}. Le groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») a, quant à lui, été constitué le 31 décembre 2007 au terme d'une opération d'apports de titres. Les premiers comptes consolidés en IFRS du Groupe ont été établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007.

Le Groupe est un acteur global du secteur de l'immobilier qui a pour activité les prises de participation, l'acquisition, la cession, l'administration, l'exploitation, la location, la gestion et la cession de biens ou droits immobiliers. Outre son activité de foncière de développement immobilier, le Groupe réalise des prestations de services pour son compte propre et pour compte de tiers.

Les actifs sont portés par des véhicules juridiques dédiés. Financière Apsys et Apsys Polska réalisent les prestations de services immobiliers : montage d'opération, maîtrise d'œuvre déléguée, commercialisation, gestion immobilière, gestion locative, asset management.

1.2 PRINCIPAUX ACTIFS EXPLOITES PAR LE GROUPE

Nom de l'actif	Date d'ouverture / livraison	Surface (en m ²)	Société porteuse de l'actif	% de détention du Groupe	Au 31/12/2018		
					Juste valeur (en M€)	Revenus locatifs au 31 décembre 2018 (en M€) (données à 100%)	Taux d'occupation
CONSOLIDATION PAR INTEGRATION GLOBALE							
Posnania	2016	90 600	Centrum Posnania Sp Z.o.o.	73%	486	21,0	98%
Muse	2017	37 000	SNC Amphithéâtre de Metz	100%	255	10,6	97%
Parc Saint Paul	2014	20 000	SCI Le Parc Saint Paul	100%	27	1,4	76%
Portefeuille Katowice	2018	10 423	Paradisio zoo	100%	27	0,3	100%
First	2018	2 844	First Amphithéâtre	100%	13	0,3	94%
Portefeuille ARS	2018	504	SCI/SNC	80%	11	0,4	100%
CONSOLIDATION PAR MISE EN EQUIVALENCE							
Beaugrenelle	2013	50 000	SNC Beaugrenelle Patrimoine	40%	1 067	31,7	99%
Rives de l'Orne	2013	30 000	SCI CC Rives de l'Orne	25%	107	6,1	94%
Vill'Up	2016	24 000	SCI Cité Villette	49,99%	72	3,0	93%
L'Heure tranquille	2009	22 000	SCI Les Deux Lions	50%	74	4,2	95%
Ruban Bleu	2008	18 000	SCI Ruban Bleu	50%	36	2,1	93%

Définitions :

- Les revenus locatifs représentent les loyers quittancés durant l'exercice 2018 ainsi que les indemnités de résiliation de bail reçues des locataires.
- Le taux d'occupation s'entend du pourcentage d'occupation économique à savoir le ratio entre les loyers quittancés et le total des loyers théoriques.

1.3 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2018

Les faits marquants de l'exercice se présentent comme suit :

- Le centre Muse (Metz – France) a ouvert ses portes au public le 22 novembre 2017. L'actif a été refinancé pour un montant de 155 M€ auprès de CACIB en mars 2018 pour une durée de 7 ans ;
- Le Groupe a acquis un immeuble de bureaux sis 10, rue Solférino à Paris – France en février 2018 pour un montant de 45,5 M€. Il y mènera d'importants travaux de rénovation en vue d'une mise en location. L'opération est financée par un prêt accordé par Deutsche Pfandbriefbank (PBB) d'un montant nominal de 48,5 M€ pour une durée de 5 ans ;
- Le financement avec Natixis du centre Vill'Up (Paris – France) a été prorogé en mars 2018 pour une durée de 5 ans ;
- Le Groupe a contracté des dettes financières afin de financer sa croissance :
 - en février 2018 un prêt de 10 M€ auprès de Bank of China à échéance 2022 ;
 - en novembre 2018 un emprunt obligataire de 29,2 M€ à échéance 2023 ;
 - en novembre 2018 un prêt de 10 M€ auprès de Bank of China à échéance 2023 ;
- Financière Apsys, la société mère du Groupe, a acquis le 12 janvier 2018, 89,11% du capital et des droits de vote de Compagnie Foncière Internationale (« CFI »), cotée sur Euronext Paris, auprès de Yellow Grafton SC, qui lui a cédé l'intégralité de sa participation au capital de CFI (soit 761 206 actions). Financière Apsys a financé cette acquisition en fonds propres. Conformément aux articles 234-2 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), Financière Apsys a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée au prix de 0,83 euro par action, visant la totalité des actions composant le capital de CFI qu'elle ne détient pas à ce jour. Cette offre n'a pas été suivie d'une procédure de retrait obligatoire. Aucune action supplémentaire de CFI n'a été acquise par Financière Apsys lors de l'OPA.
- Avec la volonté de renforcer son actionariat et de simplifier la structure de son bilan, Apsys a décidé de racheter les actions et les obligations remboursables en actions d'un actionnaire minoritaire. Un protocole a été conclu avec prise d'effet en 2018, après levé des conditions suspensives, pour le remboursement de ces obligations. Une prime de non-conversion de 1,8M€ a été constaté en charges financières dans le résultat financier de l'exercice 2018.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, les états financiers consolidés du groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site internet de l'Union Européenne :

http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/index_fr.htm

L'application des textes suivants applicables à partir du 1^{er} janvier 2018 **n'a pas eu d'impact significatif** sur les comptes consolidés :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016

L'application des textes suivants applicables à partir du 1er janvier 2018 a eu un impact significatif sur les comptes consolidés :

- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats. L'application de cette nouvelle norme implique la décompensation **des charges et des produits liés à la gestion immobilière** pour compte de tiers de la société *Apsys Management* (cf note 2.1.1). L'impact d'IFRS 15 sur l'état du résultat global consolidé au 31 décembre 2017 se décompose comme suit :

Etat du résultat global consolidé retraité (en K€)	IFRS 15
Revenus locatifs	
Charges locatives nettes	
Loyers nets	0
Chiffre d'affaires	
Coûts des ventes	
Autres charges et autres produits	
Marge immobilière	0
Prestations de services	-3 951
Charges de personnel	3 697
Autres charges et autres produits	
Prestations de services nettes	-254
Charges refacturées aux mandants	29 358
Charges engagées par le mandataire	-25 407
Charges de personnel engagées par le mandataire	-3 697
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes	254

Par ailleurs, les corrections de présentation suivantes ont été apportées aux états financiers consolidés au 31 décembre 2017 présentés en comparatif :

- sur l'état de la situation financière consolidée :
 - reclassement en **dettes financières courantes** de la fraction à moins d'un an des dettes financières non courantes pour un montant de 144 823 K€,
 - reclassement en **dettes financières non courantes** du compte courant associé présenté en autres passifs non courants pour un montant de 5 041 K€,
 - reclassement en diminution des *participations et investissements dans les entreprises mises en équivalence* des **provisions sur les participations mises en équivalence** figurant en autres passifs non courants pour un montant de 6 917 K€,
 - reclassement en **autres passifs non courants** des dépôts de garantie des locataires inscrits en

dettes financières non courantes pour un montant de 4 422 K€.

- sur l'état du résultat global consolidé :
 - reclassement de la Marge Immobilière (chiffre d'affaires, coûts des ventes et autres charges et autres produits) au sein des **Prestations de services externes nettes**.
 - décompensation **des charges et des produits liés à la gestion immobilière** pour compte de tiers de la société *Apsys Management*, suite à l'application d'IFRS 15 (cf. note 2.1.1).

Le passage de l'état du résultat global consolidé de la version publiée à celle retraitée se présente comme suit :

Etat du résultat global consolidé retraité (en K€)	31/12/2017 (12 mois) publié	Marge Immobilière	IFRS 15	31/12/2017 (12 mois) retraité
Revenus locatifs	24 869			24 869
Charges locatives nettes	-2 488			-2 488
Loyers nets	22 381	0	0	22 381
Chiffre d'affaires	1 782	-1 782		
Coûts des ventes	-2 062	2 062		
Autres charges et autres produits	313	-313		
Marge immobilière	33	-33	0	0
Prestations de services	32 327	1 782	-3 951	30 158
Charges de personnel	-19 702		3 697	-16 004
Autres charges et autres produits	-833	-1 749		-2 582
Prestations de services nettes	11 793	33	-254	11 572
Charges refacturées aux mandants			29 358	29 358
Charges engagées par le mandataire			-25 407	-25 407
Charges de personnel engagées par le mandataire			-3 697	-3 697
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes	0	0	254	254

2.1.1 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

✓ IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats

Applicable aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2018, la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » remplace la norme IAS 18 et les interprétations IFRIC et SIC sur la reconnaissance du revenu. La nouvelle norme établit un modèle en 5 étapes pour la comptabilisation du revenu provenant des contrats conclus avec les clients. Selon la norme IFRS 15, le revenu est reconnu lors du transfert du contrôle des biens ou services à un client pour le montant que l'entreprise s'attend à recevoir. Les contrats de location sont exclus du champ d'application d'IFRS 15. De ce fait, seuls les frais de service et les revenus de gestion, administratifs et associés sont comptabilisés conformément à IFRS 15.

Le Groupe a réalisé un inventaire et une analyse des différences induites par la nouvelle norme. Une évaluation a été préparée en tenant compte des modèles contractuels existants dans les activités du Groupe. Cette évaluation a été validée par une revue des principaux contrats et/ou des contrats représentatifs des activités du Groupe.

En ce qui concerne l'analyse agent-principal, les sociétés foncières sont responsables de l'entretien, la maintenance et la sécurité des parties communes des actifs et engagent les fournisseurs au nom de leurs locataires. Les fournisseurs ont la responsabilité de fournir les services, établir les prix et livrer les produits. Le plus souvent, les foncières définissent les modalités pour les services accordés aux locataires et agissent en tant qu'agent, étant donné qu'ils ne contrôlent pas les services selon les critères et indicateurs IFRS 15. Toutefois, l'analyse menée sur les contrats de gestion immobilière de la filiale *Apsys Management*, située en Pologne, ont révélé que celle-ci agissait en tant que principal selon les critères liés à l'appréciation du contrôle des services rendus. Ainsi, les factures de charges d'exploitation des centres gérés pour compte de tiers, en Pologne, ne sont plus compensées avec les refacturations faites aux clients.

A l'exception du cas spécifique évoqué précédemment, les travaux de revue des principaux contrats et/ou des contrats représentatifs des activités du Groupe n'ont pas conduit à identifier d'autres éléments entraînant des différences avec les principes comptables appliqués par le Groupe.

Le Groupe preste différents types de services. Il a été identifié les obligations de performance suivantes par nature de prestation :

- Honoraires de Commercialisation pour la prestation de recherche de locataire et négociation des baux : le fait générateur de reconnaissance du revenu est la signature du bail ;
- Honoraires de gestion immobilière pour la gestion immobilière des centres commerciaux (gestion technique et animation des sites) : les revenus sont reconnus au fur et à mesure de la prestation ;
- Honoraires de gestion locative : gestion des quittancements et encaissements des loyers : le fait générateur de la reconnaissance des revenus est l'encaissement des loyers ;
- Honoraires de Maîtrise d'œuvre déléguée pour le suivi des travaux des actifs en construction : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation en fonction de jalons opérationnels sur les projets.

✓ IFRS 9 – Instruments financiers

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » remplace la norme IAS 39 « Instruments financiers » : comptabilisation et évaluation pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2018, en regroupant les trois aspects de la comptabilité des instruments financiers : classification et évaluation, dépréciation et comptabilité de couverture.

Le Groupe a réalisé un inventaire et une analyse des différences induites par les dispositions de cette nouvelle norme.

Le Groupe a également choisi d'appliquer le volet sur la comptabilité de couverture.

Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers au sein du Groupe.

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, en contrepartie du résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

Par ailleurs, du fait de la nature de ses activités, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 9 qui introduit un modèle fondé sur les pertes attendues (versus le modèle des pertes avérées).

Selon les évaluations et analyses faites par le Groupe dans le respect de la première application, cette nouvelle norme n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

2.1.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018

Les normes et amendements suivants, publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

- Amélioration annuelle des IFRS : Cycle 2015-2017 ;
- Amendement à l'IAS 28 : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- IFRS 17 : Contrats d'assurance ; et
- Amendements à IAS 19 : Modifications, réductions et liquidations.

Les normes et amendements ci-dessous ont été adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2018 mais avec une date d'application plus tardive :

- IFRS 16 : Contrats de location ;
- Amendement à IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ;
- IFRIC 23 : Incertitude relative aux risques fiscaux portant sur l'impôt sur le résultat.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » remplace la norme IAS 17 à compter du 1^{er} janvier 2019. Elle viendra supprimer la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme est très proche de la norme existante concernant le traitement des contrats de location côté bailleur. Les preneurs auront un seul modèle de comptabilisation au bilan pour tous les contrats de location sauf pour les deux exceptions suivantes : les actifs à faible valeur et les contrats de courtes durées. Dans la réalité, pour tous les contrats de location, la norme IFRS 16 demandera aux preneurs de :

- Reconnaître l'actif loué (droit d'utilisation) et la dette de location au bilan, initialement évaluée à la valeur actualisée du montant des loyers non encore versés ;
- Reconnaître l'amortissement de l'actif loué (droit d'utilisation) et les intérêts sur la dette de location jusqu'au terme du contrat ; et
- Distinguer dans le montant payé, la partie capital et la portion d'intérêt.

A ce stade les deux sièges sociaux de Paris et Varsovie feront l'objet de la comptabilisation d'un droit d'utilisation. Le travail de recensement a été mené et l'estimation de l'incidence de la norme a été jugée non significative.

La norme IFRIC 23 vient clarifier la norme IAS 12 à compter du 1^{er} janvier 2019, l'impact de l'application de cette norme a été jugé non significatif.

Le Groupe étudie actuellement la mise en œuvre de ces nouvelles normes.

2.2 METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont présentées dans les notes relatives aux postes concernés. Elles sont identifiées au moyen d'une zone de texte en surbrillance.

2.3 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la Direction du Groupe, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs à la clôture, ainsi que sur les éléments de résultat de l'exercice. Ces estimations tiennent compte de données susceptibles de variations dans le temps et comportent donc des aléas.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenus directement à partir d'autres sources. En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue.

Les principales estimations et hypothèses portent notamment sur l'évaluation en juste valeur :

- Des immeubles de placements en phase d'exploitation (cf note 5.1),
- Des immeubles de placements en cours de construction (cf note 5.2),
- Des instruments financiers.

2.4 METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.4.1 METHODES DE CONVERSION

2.4.1.1 Devise fonctionnelle des entités incluses dans le périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie de présentation du Groupe.

Les états financiers des sociétés consolidées sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de ces sociétés. La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel cette dernière opère. La détermination de la monnaie fonctionnelle de chaque entité s'opère notamment sur la base des facteurs suivants :

- monnaie dans laquelle sont générés les fonds provenant des activités de financement (c'est-à-dire l'émission d'instruments de dette et de capitaux propres),
- la monnaie dans laquelle les entrées de trésorerie (revenus locatifs notamment) provenant des activités opérationnelles sont habituellement conservées.

Dans la zone non-Euro, seule Centrum Posnania, qui exploite le centre commercial Posnania, a l'Euro comme monnaie fonctionnelle, les emprunts étant souscrits en Euros et les baux avec les locataires du centre conclus également en Euros.

2.4.1.2 Présentation des transactions en monnaie étrangère dans la monnaie fonctionnelle

✓ Comptabilisation initiale

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur à la date de ces transactions.

✓ Comptabilisation à chaque date de clôture

Les éléments monétaires en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le cours de clôture.

Les éléments non-monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont, quant à eux, convertis en utilisant le cours de change à la date de la transaction.

Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur doivent être convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été évaluée.

Les écarts de change résultant du règlement d'éléments monétaires ou de la conversion d'éléments monétaires à des cours différents de ceux qui ont été utilisés lors de leur comptabilisation initiale au cours de l'exercice ou dans des états financiers antérieurs sont comptabilisés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Les écarts de conversion relatifs aux éléments monétaires inscrits dans les états financiers des entités polonaises et libellés en zlotys sont par conséquent comptabilisés en compte de résultat.

2.4.2 Retraitements des comptes individuels des entités incluses dans le périmètre de consolidation

Si une entité du Groupe applique des méthodes comptables différentes de celles adoptées dans les états financiers consolidés pour des transactions et des événements semblables se produisant dans des circonstances similaires, les ajustements appropriés sont apportés à ses états financiers dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés, pour assurer la conformité avec les méthodes comptables du Groupe.

2.4.3 Elimination des opérations réciproques

✓ Filiales du Groupe

L'élimination des comptes réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre sociétés intégrées globalement est réalisée en totalité.

✓ Coentreprises et entreprises associées

Les profits ou les pertes découlant de transactions « d'amont » et « d'aval » entre le Groupe et une de ses entre-

prises associées ou une de ses coentreprises ne sont comptabilisés dans les états financiers du Groupe qu'à concurrence des intérêts du Groupe dans cette entreprise associée ou cette coentreprise.

2.4.4 Ventilation des actifs et passifs en « courant / non-courant »

Conformément à la norme IAS 1, le Groupe présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en courant et non courant,
- les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants,
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE

✓ Contrôle

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour la consolidation des états financiers des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement le contrôle.

Aux termes d'IFRS 10, le contrôle d'une société existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur la société ;
- est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec la société ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir sur la société de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Le contrôle est présumé lorsque le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50%.

✓ Intégration globale

Les actifs, passifs, charges et produits de la société consolidée sont intégrés à 100% dans la société consolidante après retraitements éventuels (cf § 2.4.2). Les capitaux propres et le résultat sont partagés entre les intérêts de

l'entreprise consolidante et les intérêts des autres associés dits participations ne donnant pas le contrôle (ou « intérêts minoritaires »). Les états financiers des filiales acquises sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle est exercé.

Les principales filiales porteuses d'actifs immobiliers sont,

En France :

- L'entité SNC Amphithéâtre de Metz exploitant le Centre Commercial « Muse »,
- L'entité SCI Le Parc Saint Paul exploitant le Retail park « Parc Saint Paul Les Romans »,
- L'entité EURL Parc Servon développant le Retail park « Eden »,
- L'entité SARL Les Halles Neyrpic développant le Centre Commercial « Neyrpic »,
- L'entité SCI Pont de l'Ane développant le Retail park « Steel »,
- L'entité SNC Apsys Gar'onne développant le projet de « Bordeaux Saint-Jean »,
- L'entité SCI 10 Solférino portant l'actif situé au 10, rue de Solférino à Paris, en cours de restructuration.

En Pologne :

- L'entité Centrum Posnania exploitant le Centre Commercial « Posnania »,
- L'entité Paradiso exploitant plusieurs commerces.

3.2 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE

La méthode de la mise en équivalence est utilisée pour comptabiliser les participations du Groupe dans des sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (coentreprises) ou une influence notable (entreprises associées)

✓ **Contrôle conjoint**

Il s'agit du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint s'exerce sur des partenariats qui peuvent prendre deux formes :

- une activité conjointe qui est un partenariat dans lequel les parties exercent un contrôle conjoint sur une opération, ce contrôle se matérialisant par des droits directs sur les actifs ainsi que des obligations au titre des passifs, relatifs à cette opération. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.

- une coentreprise qui est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.

La distinction entre activité conjointe, d'une part, et coentreprise d'autre part, s'opère notamment sur la base de la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule utilisé pour porter une opération de construction, une

évaluation des stipulations de l'accord contractuel régissant les modalités du partenariat ainsi qu'une évaluation des autres faits et circonstances.

L'ensemble des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint est constitué par des coentreprises. Le Groupe n'est donc partie à aucune activité conjointe.

✓ Influence notable

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

Les principales coentreprises et entreprises associées porteuses d'actifs immobiliers sont :

- L'entité SNC Beaugrenelle Patrimoine exploitant le Centre Commercial « Beaugrenelle »
- L'entité SCI Les Deux Lions exploitant le Centre Commercial « L'Heure tranquille »
- L'entité SCI Ruban Bleu exploitant le Centre Commercial « Ruban Bleu »
- L'entité SCI Centre commercial Rives de l'Orne exploitant le Centre Commercial « Les Rives de l'Orne »
- L'entité SCI Cité Villette exploitant le Centre Commercial « Vill'up »

Les informations relatives aux principales coentreprises et entreprises associées du Groupe sont présentées dans la note 6 de cette annexe.

3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Un regroupement d'entreprises est une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Aucun regroupement d'entreprises n'est intervenu durant l'exercice 2018.

3.4 SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La perte du contrôle d'une filiale suite à la cession de ses titres ou bien à la suite d'une liquidation emporte :

- la décomptabilisation des actifs et des passifs de cette filiale du bilan consolidé
- la comptabilisation d'un profit ou d'une perte associée à la perte du contrôle qui est attribuable à la participation qui donnait le contrôle. Ce résultat est comptabilisé sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

La perte d'influence notable ou de contrôle conjoint emporte pour sa part :

- la décomptabilisation de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence
- la comptabilisation d'un profit ou d'une perte de cession comptabilisée sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

3.5 VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2018

Les méthodes de consolidation ainsi que l'affectation des entités à chacun des pôles opérationnels sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	Intérêts groupe	Lien avec le groupe	Méthode de consolidation	Prestation de services	Foncier
"Pôle Financière Apsys"					
FINANCIERE APSYS SAS	100,00%		Société mère consolidante	X	X
APSYS POLSKA	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
APSYS MANAGEMENT SP ZOO (STE POLONAISE) *	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
POTESTIA SP ZOO (STE POLONAISE) **	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
"Pôle Beaugrenelle"					
APSYS BEAUGRENELLE SAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
BEAUGRENELLE PARTICIPATION SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE INVESTISSEMENT	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE HOLDING SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE PATRIMOINE SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
"Pôle Apsys Investments"					
APSYS INVESTMENT SA	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
FONCIERE APSYS SAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI CITE VILLETTE	49,99%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI RUBAN BLEU	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI LES DEUX LIONS	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI PONT DE GRENNELLE	30,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	25,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
SCCV FIRST AMPHITHEATRE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI APSYS					
PROJET 1 - renommée 10, Solférino	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI PONT DE L'ANE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL APSYS CPI SAINT ETIENNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI FONCIERE D'AMBERIEU	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI FONCIERE DE BELLEY	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SARL APSYS PROMOTION	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PROJEKT SP ZOO (STE POLONAISE)	33,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
APSYS POZNAN LUX	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CENTRUM POSNANIA SP ZOO (STE POLONAISE)	73,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PROJEKT BIS SP ZOO (STE POLONAISE)	73,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CENTRUM LACINA SP ZOO (STE POLONAISE)	73,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PARADISIO SP ZOO (STE POLONAISE)	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI LE PARC SAINT PAUL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL PARC SERVON	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LES HALLES NEYRPIC	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LE PARC DE LA MARNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LES RIVES DE L'ORNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
MUSE LUX SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS KATOVICE LUX Sarl	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
MUSE FRANCE EURL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
EURL PROJET DE L'AMPHITHEATRE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SNC AMPHITHEATRE DE METZ	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS BORDEAUX	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS SAGET	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL APSYS DESCAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SNC APSYS GAR'ONNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS RETAIL STREET	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
BNS	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Oberkampf	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Victoire	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Alesia	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Monge	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Paul Albert	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Gobelins	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Cambronne	80,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CFI	89,11%	Filiale	Intégration Globale		X
Projet 3	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Projet 4	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X

(*) Activité de gestion immobilière pour compte de tiers

(**) Vente d'énergie photovoltaïque

- Les principales variations du périmètre de consolidation sont :

En nombre de sociétés	31/12/2017	Acquisitions (**)	Création (****)	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation (****)	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
Filiales en intégration globale	34	1	11		-4		42
Coentreprises (*)	11				-2		9
Entreprises associées (*)	3						3
Total	48	1	11	0	-6	0	54

(*) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

(**) CFI : détenue à 89,11 %

(***) BNS : détenue à 80 %, Ars Oberkampf détenue à 80%, Ars Victoire détenue à 80%, Ars Alesia détenue à 80%, Ars Monge détenue à 80%, Ars Paul Albert détenue à 80%, Ars Gobelins détenue à 80%, Ars Cambronne détenue à 80%, Projet 3 détenue à 100%, Projet 4 détenue à 100% et Katowice Lux détenue à 100%

(****) Coentreprises : SCI Ceres, Ifly Paris

Filiales en intégration globale : SCI Le Parc Riorge, SCI Moulin Place d'Allier, SARL Le Parc Soyaux, SARL Parc Alfred Daney

4. INFORMATION SECTORIELLE

4.1 SECTEURS OPERATIONNELS DU GROUPE

Aux termes de la norme IFRS 8 – « Secteurs opérationnels », un secteur opérationnel est une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir du chiffre d'affaires et d'encourir des charges (y compris du chiffre d'affaires et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes de la même entité)
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance ; et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

La Direction Générale du Groupe représente le principal décideur opérationnel au sens de la norme IFRS 8.

L'information sectorielle reflète la vision de la Direction Générale et est établie sur la base du reporting interne utilisé pour évaluer la performance de chaque secteur. Le groupe identifie ainsi 2 secteurs opérationnels qui se présentent ainsi :

- Le secteur **Foncier** comprend le développement et l'exploitation des actifs immobiliers détenus par le groupe. Il génère les revenus locatifs liés à l'exploitation de ces actifs.
- Le secteur **Prestation de services** : le Groupe sécurise des revenus réguliers en tant que prestataire en concluant des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, des mandats de gestion administrative, juridique et financière, des mandats de commercialisation et recommercialisation, des mandats de gestion locative ainsi que des mandats de gestion immobilière. Ces mandats, conclus avec des entités du Groupe ou avec des tiers, sont assurés par des collaborateurs du Groupe en échange d'honoraires.

4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

✓ Indicateurs suivis par le Groupe

Le Groupe présente un compte de résultat par secteur d'activité qui regroupe l'ensemble des indicateurs suivis par la Direction Générale pour l'évaluation de la performance de chaque secteur.

La Direction Générale suit également de façon plus spécifique :

- le chiffre d'affaires qui est composé des revenus du secteur Foncier et des revenus du secteur Prestations de services,
- et le résultat opérationnel.

La ventilation du chiffre d'affaires par secteur opérationnel se présente comme suit :

REVENUS LOCATIFS - PRESTATIONS DE SERVICES	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois) retraité	31/12/2017 (12 mois) publié
Secteur Foncier - Marge Immobilière			1 782
Secteur Foncier - Revenus locatifs	34 008	24 869	24 869
Secteur Prestations de services - Prestations de services *	56 104	59 516	32 327
TOTAL	90 112	84 385	58 979

* Suite à l'application d'IFRS 15, le groupe distingue désormais les charges des produits de refacturation liés à son activité de gestion immobilière pour compte de tiers en Pologne.

La progression des revenus du secteur foncier est essentiellement liée à l'effet prorata temporis de l'ouverture du centre commercial Muse à Metz.

• Informations par zone géographique

Année	CA France	CA Pologne	CA Luxembourg	CA Total
31/12/2017 (12 mois)	21 227	63 158		84 385
31/12/2018 (12 mois)	27 277	62 835	0	90 112

• Résultat opérationnel par pays

Année	Résultat opérationnel France	Résultat opérationnel Pologne	Résultat opérationnel Luxembourg	Résultat opérationnel Groupe
31/12/2017 (12 mois)	109 182	61 499		170 681
31/12/2018 (12 mois)	58 632	24 464	(1 367)	81 729

Le résultat opérationnel 2017 était largement impacté par la variation de juste valeur du projet Steel liée à son démarrage ainsi qu'aux immeubles en exploitation Muse et Posnania.

- **Actifs non courants par pays**

Année	Actif non courants	Actif non courants	Actif non courants	Total actifs non courants
	France	Pologne	Luxembourg	
31/12/2017	690 088	480 776	1 553	1 172 418
31/12/2018	893 682	488 337	90	1 382 110

- **Informations sur le poste Clients**

Aucun client n'a représenté à lui seul plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe au cours de l'exercice 2017 et de l'exercice 2018.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION, IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT ET STOCKS ET ENCOURS NETS

✓ Principe général d'évaluation

Le Groupe valorise :

- à leur juste valeur les actifs en exploitation (comptabilisés dans le poste « immeubles de placement en exploitation ») ainsi que les projets en cours (comptabilisés dans les postes « Immeubles de placement en cours de construction ») dès lors qu'une partie de l'emprise foncière a été acquise, les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues et l'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée, et ce en application des dispositions d'IAS 40,
- au coût amorti pour les autres projets en développement conformément aux dispositions d'IAS 16 ou d'IAS 2 pour certains éléments comptabilisés dans le poste « Stocks ».

✓ 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 participants de marché à la date d'évaluation.

La juste valeur des actifs immobiliers du Groupe se fonde sur des données de niveau 3.

✓ Méthodologie de détermination de la juste valeur des actifs

La juste valeur est estimée sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- la méthode des flux de trésorerie actualisés et projetés sur 10 années, avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période ;
- la méthode par capitalisation des loyers nets : un taux de rendement modulé sur la base des caractéristiques de chaque actif est appliqué aux revenus locatifs nets des charges supportées par le bailleur.

✓ Capitalisation des frais financiers

Conformément aux dispositions de la norme IAS 23, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur comme méthode permanente d'évaluation de son patrimoine immobilier.

Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ces derniers sont valorisés à leur valeur de marché par des experts indépendants. La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. La juste valeur est déterminée sur la base d'une valeur de marché Hors Droits (après déduction des coûts de transaction encourus en cas de cession).

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux incluant des données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et selon les normes de la RICS.

Les actifs ont été expertisés par JLL, Savills, CBRE et Point de Vente pour l'arrêté au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, le Groupe compte, en propre, 3 centres commerciaux ouverts au public et qualifiés d'immeubles de placement, un actif résidentiel nommé First à Metz, des commerces de pieds d'immeubles parisiens et des commerces à Katowice en Pologne. Il s'agit des actifs suivants :

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION	31/12/2018	31/12/2017
Parc Saint Paul - St Paul les Romans - Drôme - France	27 200	27 400
Centrum Posnania - Poznan - Pologne	486 300	476 789
Muse - Metz - France	255 000	252 950
First - Metz - Moselle - France	13 100	
Paradisio - Katowice - Pologne	27 220	
Autres - Portefeuille ARS	10 975	
TOTAL	819 795	757 139

Le programme résidentiel First, initialement comptabilisé en stocks, a été reclassé en immeubles de placement compte tenu de la mise à la location de l'immeuble sur l'exercice.

NOM DE L'ACTIF	31/12/2017	Acquisitions	Transfert de stocks en immobilisations	Incidence de juste valeur selon expertise	31/12/2018
Parc Saint Paul - St Paul les Romans - Drôme - France	27 400			(200)	27 200
Centrum Posnania - Poznan - Pologne	476 789			9 511	486 300
Muse - Metz - Moselle - France	252 950			2 050	255 000
First - Metz - Moselle - France			13 588	(488)	13 100
Paradisio - Katowice - Pologne		27 220			27 220
Autres - Portefeuille ARS		7 630		3 345	10 975
TOTAL	757 139	34 850	13 588	14 218	819 795

5.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET EN DEVELOPPEMENT

Les immobilisations en cours de construction correspondent au développement de nouveaux actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux et, non encore mis en exploitation.

Ces immobilisations sont évaluées à la juste valeur ou au coût.

✓ Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

Aux termes du paragraphe 53A amendé d'IAS 40, lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction qui était précédemment évalué au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur.

La juste valeur est déterminée pour les actifs en construction par des experts indépendants pour la valeur à terminaison.

✓ Immeubles de placement en développement évalués au coût

Il s'agit d'actifs immobiliers qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'apprécier si la juste valeur de l'actif peut être déterminée de façon fiable.

Le groupe procède à des tests de dépréciation de ces actifs lorsqu'un indice de perte de valeur est identifié.

- Le détail des immeubles de placement en cours de construction se présente comme suit :

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Eden - Servon - Seine et Marne - France	79 800	41 000
Steel - St Etienne - Loire - France	142 232	84 000
Solferino - Paris - France	74 540	
TOTAL IMMEUBLES EN TRAVAUX	296 572	125 000

VARIATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION EVALUES A LA JUSTE VALEUR

NOM DE L'ACTIF	31/12/2017	Acquisitions	Dépenses capitalisées	Variation de la juste valeur	31/12/2018
Eden - Servon - Seine et Marne - France	41 000		23 728	15 072	79 800
Steel - St Etienne - Loire - France	84 000		41 217	17 015	142 232
Solferino - Paris - France		45 970	1 540	27 030	74 540
TOTAL	125 000	45 970	66 485	59 117	296 572

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION	Surface bureau (en m ²)	Surface GLA (en m ²)	Date de début des travaux	Date prévisionnelle de livraison
Eden - Servon - Seine et Marne - France		35 000	2017	2019
Steel - Saint Etienne - Loire - France		70 000	2017	2020
Solferino - Paris - France	3 300		2018	2021
TOTAL	3 300	105 000		

La variation de la juste valeur s'explique principalement par :

- l'acquisition de l'immeuble de bureaux Solferino ;
- la poursuite de la construction de Steel et Eden.

- La variation des immeubles de placement en développement s'analyse de la façon suivante :

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DEVELOPPEMENT	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Neyrpc - Saint Martin d'Hères - Isère - France	17 439	12 918
St Jean - Bordeaux - Gironde - France	6 196	2 581
Autres	1 431	1 472
TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT	25 066	16 971

VARIATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DEVELOPPEMENT EVALUES AU COUT

NOM DU PROJET	31/12/2017	Acquisitions	Etudes & Travaux	Cessions/ Mises au rebut	31/12/2018
Neyrpc - Saint Martin d'Hères - Isère - France	12 918		4 521		17 439
Saint Jean - Bordeaux - Gironde - France	2 581		3 615		6 196
Autres	1 472			(42)	1 431
TOTAL	16 971	0	8 136	(42)	25 066

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DEVELOPPEMENT	Surface GLA (en m ²)	Date prévisionnelle de début des travaux	Date prévisionnelle de livraison
Neyrpc - Saint Martin d'Hères - Isère - France	46 000	2020	2022
Saint Jean - Bordeaux - Gironde - France	55 000	2020	2023
TOTAL	101 000		

5.3 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT

✓ Variation de valeur des actifs évalués selon la méthode de la juste valeur

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

Juste valeur N – [juste valeur N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N].

Le montant des travaux et dépenses capitalisés inclut le coût des travaux, les indemnités d'éviction, les sommes versées aux locataires au titre de contribution sur les travaux d'aménagement et les frais financiers capitalisés.

Le détail des variations de valeur s'établit comme suit :

VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION ET EN COURS DE CONSTRUCTION	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois)
Parc Saint Paul - Saint Paul les Romans - Drôme - France	(276)	(5 511)
Centrum Posnania - Poznan - Pologne	7 044	41 065
Muse - Metz - Moselle - France	(4 130)	42 412
First - Metz - Moselle - France	(488)	
Autres - Portefeuille ARS	3 345	
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	5 496	77 965
Eden - Servon - Seine et Marne - France	15 072	24 486
Steel - St Etienne - Loire - France	17 015	48 721
Solferino - Paris - France	27 030	
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION	59 117	73 207

Les variations au bilan des immeubles de placement en exploitation peuvent ne pas correspondre exactement au poste du compte de résultat en raison de travaux effectués et qui sont comptabilisés directement à l'actif (c'est notamment le cas pour Muse et Centrum Posnania).

Outre l'incidence de juste valeur en tant que telle, ce poste comprend également l'étalement des mesures d'accompagnement des locataires et des frais de commercialisation.

	Incidence de juste valeur selon expertise	Travaux et Acquisitions	Etalement Allègements de loyers	Etalement frais d'émission emprunt	Passage Honoraires de commercialisation	Coûts activés	31/12/2018 (12 mois)
Parc Saint Paul - Saint Paul les Romans - Drôme - France	(200)	(76)					(276)
Centrum Posnania - Poznan - Pologne	9 511	(60)	(291)		(716)	(1 399)	7 044
Muse - Metz - Moselle - France	2 050	(5 223)	(956)				(4 130)
First - Metz - Moselle - France	(488)						(488)
Autres - Portefeuille ARS	3 345						3 345
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION	14 218	(5 359)	(1 248)		(716)	(1 399)	5 496
Eden - Servon - Seine et Marne - France	38 800	(23 518)		(61)	(149)		15 072
Steel - St Etienne - Loire - France	52 600	(34 549)		(790)	(245)		17 015
Solferino - Paris - France	74 540	(47 510)					27 030
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION	165 940	(105 578)	0	(851)	(394)	0	59 117

5.4 GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER

Le Groupe détient des actifs immobiliers destinés à la location. Il est donc exposé au risque de variation de la juste valeur de ses actifs. Ce risque est limité pour le Groupe car :

- Les fluctuations du marché locatif sont atténuées par la dispersion géographique de ses actifs immobiliers ainsi que la politique active de recommercialisation menée par le département Asset Management,
- Les actifs immobiliers sont principalement détenus dans une perspective long terme.

6. PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

6.1 PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES

✓ Procédure de mise en équivalence

La méthode de mise en équivalence est encadrée par la norme IAS 28.

Cette méthode consiste à enregistrer, à la date à laquelle la société devient une entreprise associée ou une coentreprise, une participation dans les sociétés mises en équivalence dans le bilan consolidé. Cette participation est initialement comptabilisée au coût d'acquisition. Elle est ensuite ajustée après la date d'acquisition de la quote-part du Groupe dans le résultat global non distribué de la société.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision comptabilisée en « Provision non courante » si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les modalités du test de dépréciation des participations dans les sociétés mises en équivalence sont régies par la norme IAS 36.

6.1.1 Détail analytique et évènements significatifs de l'exercice

Le tableau suivant présente le détail des participations et investissements dans les entreprises mises en équivalence :

PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié
Pôle Beaugrenelle - Paris	148 965	172 556	172 556
SCI Les deux Lions - Tours	16 248	14 058	14 058
SCI Rives de l'Orne - Caen	3 181	1 725	1 725
SCI Ruban Bleu - St Nazaire	396		
Autres	1 204	1 718	1 718
TOTAL PARTICIPATIONS	169 994	190 056	190 056
Financière Apsys - créance envers Beaugrenelle Participation	16 002	16 002	16 002
Financière Apsys - créance envers Ifly Paris		2 241	2 831
Foncière Apsys - créance envers Cité Villette	16 916	23 996	29 442
Foncière Apsys - créance envers SCI Les deux lions	4 101	5 262	5 262
Foncière Apsys - créance envers SCI Ruban bleu	3 218	2 091	2 972
Foncière Apsys - créance envers SCI Les Rives de l'Orne	10 703	10 728	10 728
Autres	1 446	1 186	1 186
TOTAL CREANCES	52 387	61 506	68 424
TOTAL	222 381	251 562	258 479

Entre le 31/12/2017 publié et le 31/12/2017 retraité, un reclassement en diminution des participations et investissements dans les entreprises mises en équivalence des provisions sur les participations mises en équivalence figurant en autres passifs non courants pour un montant de 6 917 K€ a été effectué.

C'est le cas de Cité Villette au 31/12/2018 et au 31/12/2017, Ruban Bleu au 31/12/2017 et Ifly France au 31/12/2017.

- **Beaugrenelle Participation**

L'évolution de la valeur d'équivalence de Beaugrenelle Participation s'explique par la baisse mécanique de la valeur du centre commercial Beaugrenelle liée à la hausse des droits et frais de mutation : l'immeuble étant ouvert depuis octobre 2013, ceux-ci passent de 1,8% à 7,5% après le 5ème anniversaire.

- **SCI Cité Vilette**

La diminution de la créance s'explique par l'affectation de la perte générée en 2017 sur le compte courant de ses associés. La société a anticipé un bris de ratio au 31 décembre 2018 et a demandé un avenant en fin d'année 2018. Celui-ci a été signé en mars 2019 et vient suspendre l'application de certains ratios.

- **Ifly**

Au cours de l'exercice, le groupe a cédé sa participation (33%) dans le capital de la société Ifly. Cette cession n'a pas engendré d'impact significatif au niveau du résultat.

6.1.2 Actifs portés par les principales coentreprises et entreprises associée

Pour ces co-entreprises, des pactes d'actionnaires ont été conclus pour désigner les organes de direction et fixer le cadre d'intervention de chacune des parties.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation et la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des partenaires à travers des Comités Associés récurrents.

Ainsi, ces sociétés, qui sont des co-entreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

Pour les actifs en exploitation détenus par des coentreprises ou entreprises associées, les données opérationnelles clés se synthétisent comme suit :

• **Année 2018**

DONNÉES À 100%	Beaugrenelle	Vill'Up	L'heure tranquille	Ruban Bleu	Rives de l'Orne	TOTAL
Ville	Paris	Paris	Tours	Saint-Nazaire	Caen	
Valeur de marché (Hors droits)	1 067 400	71 500	73 660	35 920	107 190	1 355 670
Revenus locatifs comptabilisés 31 décembre 2018	31 677	3 025	4 173	2 116	6 082	47 073
Dettes bancaires au 31/12/2018	544 250	40 904	30 586	14 104	57 372	687 215
à moins d'un an	544 250	* 40 904	** 1 435	2 017	868	589 474
à plus d'un an	0	0	29 151	12 087	56 504	97 742

* refinancement intervenu en février 2019

** le groupe a anticipé un bris de ratio au 31/12/2018 sur l'entité SCI Cité Villette, pour lequel une garantie supplémentaire a été apportée auprès de la banque

• **Année 2017**

DONNÉES À 100%	Beaugrenelle	Vill'Up	L'heure tranquille	Ruban Bleu	Rives de l'Orne	TOTAL
Ville	Paris	Paris	Tours	Saint-Nazaire	Caen	
Valeur de marché (Hors droits)	1 117 000	86 550	72 630	35 510	104 790	1 416 480
Revenus locatifs comptabilisés 31 décembre 2017	47 651	* 4 504	4 282	2 825	6 718	65 981
Dettes bancaires au 31 décembre 2017	548 266	41 464	32 021	32 711	57 850	712 313
à moins d'un an	3 694	41 464	1 435	3 553		50 146
à plus d'un an	544 572	(0)	30 586	29 158	57 850	662 167

* y compris indemnités de résiliations reçues

6.2 QUOTE-PART DU RESULTAT DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE

En application de la Recommandation ANC n°2013-01 du 4 avril 2013, le Groupe a exercé son jugement et a examiné la nature des activités exercées par chacune des sociétés mises en équivalence. Le Groupe présente depuis l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur la ligne « Quote-part du résultat des entreprises mises en équivalence » les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence, se situant dans le prolongement des activités du Groupe.

Le détail de ce poste se présente comme suit :

QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	31/12/2018	31/12/2017 (12 mois)
Beaugrenelle Participation et ses filiales	(23 591)	(7 028)
SCI Cité villette	(8 708)	(12 003)
SCI Les deux lions	1 539	1 378
SCI Ruban Bleu	(798)	(868)
SCI CC Rives de l'orne	1 432	402
SCI Pont de Grenelle	(16)	946
Ifly Paris SAS	0	(126)
Autres	110	83
TOTAL	(30 032)	(17 175)

6.3 INFORMATIONS FINANCIERES SYNTHETIQUES RELATIVES AUX SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

L'objectif des informations présentées dans cette section est de permettre aux lecteurs du présent document de comprendre la nature, l'étendue et les incidences financières des intérêts du Groupe dans ses coentreprises et entreprises associées d'une part, ainsi que la nature et l'évolution des risques associés à ses intérêts dans ces mêmes entreprises d'autre part.

Le tableau ci-dessous donne une image synthétique de la situation patrimoniale des sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence en tenant compte de la quote part de détention économique du Groupe dans ces sociétés :

- **Beaugrenelle Participation et ses filiales** possèdent le centre commercial Beaugrenelle à Paris. Le groupe Financière Apsys détient 40% de Beaugrenelle Participation aux côtés du Groupe Madar et du Groupe Financière Saint James.

Beaugrenelle Participation et ses filiales	31/12/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	426 960	446 535
Autres actifs non courants	161	(210)
Actifs courants	3 319	11 424
TOTAL ACTIF	430 440	457 749
Capitaux propres	148 965	172 556
Comptes courants associés		
Emprunts bancaires courants et non courants	218 330	221 026
Autres passifs non courants	58 127	58 245
Autres passifs courants	5 019	5 923
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	430 440	457 749

- **La SCI Centre Commercial Les Rives de l'Orne** possède le centre commercial Les Rives de L'Orne à Caen. Le groupe Financière Apsys en détient 25% aux côtés de SGI Caen (Sogecap) et Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Normandie.

SCI Les Rives de l'Orne	31/12/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	26 798	26 053
Autres actifs non courants	385	555
Actifs courants	229	2 394
TOTAL ACTIF	27 412	29 001
Capitaux propres	3 181	1 724
Comptes courants associés	8 814	11 523
Emprunts bancaires courants et non courants	14 878	14 366
Autres passifs non courants	339	1 071
Autres passifs courants	201	317
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	27 412	29 001

- **La SCI Cité Villette** possède l'actif commerces et loisirs Vill'up à Paris. Le groupe Financière Apsys en détient 49,99% aux côtés de Sogecap.

SCI Cité Villette	31/12/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	35 745	44 042
Autres actifs non courants	757	0
Actifs courants	2 586	2 610
TOTAL ACTIF	39 088	46 652
Capitaux propres	(3 664)	(5 447)
Comptes courants associés	20 969	30 323
Emprunts bancaires courants et non courants	20 357	20 713
Autres passifs non courants	597	616
Autres passifs courants	829	446
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	39 088	46 652

- **La SCI Les Deux Lions** possède le centre commercial L'Heure Tranquille à Tours. Le groupe Financière Apsys en détient 50% aux côtés du groupe Foncière Euris.

SCI Les deux lions	31/12/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	36 830	36 528
Autres actifs non courants	180	0
Actifs courants	1 793	1 411
TOTAL ACTIF	38 803	37 939
Capitaux propres	16 247	14 057
Comptes courants associés	4 241	4 758
Emprunts bancaires courants et non courants	15 905	17 518
Autres passifs non courants	743	740
Autres passifs courants	1 667	866
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	38 803	37 939

- **La SCI Ruban bleu** possède le centre commercial Ruban Bleu à Saint Nazaire. Le groupe Financière Apsys en détient 50% aux côtés du groupe Foncière Euris.

SCI Ruban bleu	31/12/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	17 898	17 704
Autres actifs non courants	0	
Actifs courants	739	1 309
TOTAL ACTIF	18 637	19 013
Capitaux propres	395	(882)
Comptes courants associés	3 383	1 471
Emprunts bancaires courants et non courants	14 104	15 927
Autres passifs non courants	233	285
Autres passifs courants	522	2 213
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	18 637	19 013

7. DONNEES OPERATIONNELLES

7.1 REVENUS LOCATIFS, PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES ET CREANCES CLIENTS

7.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'activité Foncière est principalement constitué par les revenus locatifs. Ceux-ci incluent les loyers et les autres produits assimilables (droits d'entrée, pas-de-porte, indemnités de résiliation reçues, etc.).

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

En application des normes IAS 17, tous les avantages consentis par un bailleur pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les travaux pris en charge pour le compte du preneur peuvent, sous certaines conditions, être étalés linéairement sur la durée ferme du bail ou incorporés au coût de l'actif.

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les conditions sont remplies, les indemnités d'éviction sont enregistrées en immobilisations (voir Note 5.1 Immeuble de placement).

Les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet, sous certaines conditions, d'un étalement sur la durée ferme du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la

forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la période ferme du bail.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées aux contrats résiliés et sont comptabilisées en produits au moment de la signature de l'accord de résiliation.

Le montant des charges refacturées aux locataires n'est pas intégré aux revenus locatifs mais est présenté dans les « charges locatives récupérées ».

Les ventes d'actifs intervenues dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») ainsi que des contrats de promotion immobilière, donnent lieu à la comptabilisation du chiffre d'affaires selon la méthode de l'avancement.

Le Groupe preste différents types de services. Il a été identifié les obligations de performance suivantes par nature de prestation :

- Honoraires de Commercialisation pour la prestation de recherche de locataire et négociation des baux : le fait générateur de reconnaissance du revenu est la signature du bail, le démarrage des travaux et la livraison de la coque ;
- Honoraires de gestion immobilière pour la gestion immobilière des centres commerciaux (gestion technique et animation des sites : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation ;
- Honoraires de gestion locative : gestion des quittancements et encaissements des loyers : le fait générateur de la reconnaissance des revenus est l'encaissement des loyers ;
- Honoraires de Maîtrise d'œuvre déléguée pour le suivi des travaux des actifs en construction : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation en fonction de jalons opérationnels sur les projets.

Le Groupe a mené une analyse sur l'ensemble du groupe et il s'avère qu'Apsys Management (gestionnaire immobilier en Pologne) agit désormais en tant que principal selon les critères liés à l'appréciation du contrôle des services rendus. Ainsi, les factures de charges d'exploitation des centres gérés pour compte de tiers ne sont plus compensées avec les refacturations faites aux clients.

Les principales catégories de produits des activités ordinaires incluses dans les revenus consolidés sont les suivantes :

REVENUS LOCATIFS ET PRESTATIONS DE SERVICES	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois) retraité	31/12/2017 (12 mois) publié
Revenus locatifs	34 008	24 869	24 869
Revenus locatifs	34 008	24 869	24 869
Marge immobilière			1 782
Honoraires-revenus prestations de services	24 012	28 375	30 544
<i>Dont :</i>			
- Prestations de services immobiliers externes	12 501	11 978	11 978
- Honoraires internes de MOD et de commercialisation capitalisés	4 252	6 690	6 690
- Prestations de services immobiliers rendues aux sociétés mises en équivalence	6 757	8 132	8 132
- Divers	501	1 576	3 745
Facturations Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement	1 172	976	976
Autres	1 579	807	807
Prestations de services	26 763	30 158	32 327
Charges refacturées aux mandants *	29 341	29 358	0
TOTAL	90 112	84 385	58 979

* Suite à l'application d'IFRS 15, le groupe distingue désormais les charges des produits de refacturation liés à son activité de gestion immobilière pour compte de tiers en Pologne.

7.1.2 Créances clients et comptes rattachés

La norme IFRS 9 remplace la norme IAS 39 et est applicable depuis le 1er janvier 2018. Elle définit les principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation du risque de crédit et de comptabilité de couverture hors opérations de macro-couverture.

✓ Classement et évaluation des actifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont sont gérés les instruments financiers (selon le modèle de gestion). Les critères de classement et d'évaluation dépendent de la nature de l'actif financier, selon qu'il est qualifié d'instrument de dette (prêt, avance, crédit, titre obligataire, etc.) ou d'instruments de capitaux propres (i.e. actions). S'agissant des instruments de dettes (prêts et titres à revenus fixes ou déterminables), IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion d'une part et sur l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part, pour classer et évaluer les actifs financiers. S'agissant des instruments de capitaux propres, ils sont par défaut comptabilisés à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par capitaux propres non recyclables (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les créances clients sont des actifs financiers courants, initialement comptabilisés à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti diminué des pertes de valeur éventuelles.

La juste valeur de la plupart des créances clients est assimilée à leur valeur nominale compte tenu des échéances de paiement qui sont inférieures à 12 mois.

✓ Dépréciation

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur par capitaux propres recyclables, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur, ainsi que sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes de crédit attendues tandis que dans le modèle de provisionnement selon IAS 39, elle était conditionnée par la constatation d'un événement objectif de perte avérée.

Les créances qui présentent des incertitudes quant à leur recouvrement font l'objet d'une dépréciation comptabilisée sur la ligne « Dotations aux amortissements et provisions » du compte de résultat consolidé.

Les créances clients sont principalement composées de loyers, refacturations de charges, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice. Elles ont, pour la plupart, une échéance inférieure à un an.

Le détail des créances clients et des comptes attachés se présente comme suit :

CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2018	31/12/2017
Clients	17 266	18 611
TOTAL	17 266	18 611

7.1.3 Gestion du risque de contrepartie locative

L'exposition au risque crédit relatif aux clients locataires est gérée au niveau du Groupe.

Ce dernier limite son exposition à chaque partie contractante individuelle ou à des groupes de parties contractantes.

Le Groupe met également en œuvre des procédures pour s'assurer que les clients locataires possèdent un historique de crédit acceptable.

Le nombre important de locataires présents dans chaque centre commercial permet par ailleurs une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Ces locataires correspondent le plus souvent à des enseignes nationales de premier plan.

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois à six mois de loyer.

Les retards de règlement donnent enfin systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités. Ces retards sont suivis au sein de « comités d'impayés » qui décident des actions pré-contentieuses ou contentieuses à mener.

7.2 AUTRES ACTIFS COURANTS

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES ACTIFS COURANTS	31/12/2018	31/12/2017
Créances envers les organismes fiscaux	17 888	17 271
Débiteurs divers	1 781	4 513
Charges constatées d'avance	2 076	472
Fournisseurs débiteurs	708	
Créances envers le personnel	13	60
TOTAL	22 465	22 317

Les créances envers les organismes fiscaux correspondent à de la TVA déductible sur factures non encore réglées ou sur des factures à recevoir.

7.3 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Le détail des dettes fournisseurs et des comptes rattachés se présente comme suit :

DETTE FOURNISSEURS	31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs	40 364	52 940
TOTAL	40 364	52 940

Les dettes Fournisseurs sont toutes à court terme et la plupart concernent l'activité de développement. Elles doivent pour la plupart être soldées durant l'exercice 2019.

Le détail des « Autres charges et autres produits » se présente comme suit :

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois) retraité	31/12/2017 (12 mois) publié
Coût des ventes Marge immobilière	(1 234)		
Autres et charges et autres produits - Prestations de services externes	(1 532)	(2 582)	(833)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES	(2 766)	(2 582)	(833)
Locations	(1 781)	(2 208)	(2 208)
Maintenance	(739)	(1 034)	(1 034)
Assurances	(343)	(321)	(321)
Honoraires	(5 937)	(4 435)	(4 435)
Marketing, missions et réceptions	(2 171)	(2 278)	(2 278)
Services bancaires et assimilés	(300)	(897)	(897)
Divers	(3 582)	(1 212)	(1 063)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FRAIS DE STRUCTURE	(14 853)	(12 385)	(12 236)
TOTAL	(17 619)	(14 967)	(13 069)

7.4 AUTRES PASSIFS COURANTS

Il s'agit des éléments suivants :

AUTRES PASSIFS COURANTS	31/12/2018	31/12/2017
Produits constatés d'avance	3 921	5 352
Dettes sociales	3 376	3 404
Dettes fiscales	6 116	8 842
Dettes diverses	1 394	1 522
TOTAL	14 807	19 121

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à de la TVA collectée.

Les dettes sociales sont détaillées dans le 7.5 ci-dessous.

7.5 DETTES SOCIALES ET CHARGES DE PERSONNEL

Les avantages du personnel sont comptabilisés sur la base des dispositions de la norme IAS 19 révisée. Ils incluent des avantages à court terme et à long terme.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme, tels que les salaires, les congés payés, et primes. Ces avantages sont comptabilisés comme des dettes courantes dans le poste « Dettes sociales » et sont enregistrés en charges de l'exercice lorsque les services sont rendus par les salariés.

S'agissant des avantages à long terme (retraites essentiellement), le Groupe verse des cotisations calculées sur la base des salaires à des organismes externes et n'est soumis à aucune obligation quant au niveau des prestations versées aux bénéficiaires. S'agissant donc de régimes de retraites dits « à cotisations définies » au sens des § 50 et suivants d'IAS 19, les charges afférentes sont comptabilisées lorsque les cotisations deviennent exigibles.

Les indemnités de départ dues aux salariés faisant valoir leur droit à la retraite sont calculées uniquement pour les salariés français, aucune disposition de ce type n'existant en Pologne. Le montant du passif représentatif de ces indemnités est présenté dans la note 9 « Provisions non courantes ».

Le détail des charges de personnel se présente pour sa part comme suit :

CHARGES DE PERSONNEL	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois) retraité	31/12/2017 (12 mois) publié
Salaires et accessoires	(12 299)	(12 575)	(15 865)
Charges sociales	(4 195)	(3 429)	(3 837)
CHARGES DE PERSONNEL - PRESTATIONS DE SERVICES	(16 494)	(16 004)	(19 702)
Charges de personnel engagées par le mandataire *	(4 884)	(3 697)	
TOTAL	(21 379)	(19 702)	(19 702)

* Suite à l'application d'IFRS 15, le groupe distingue désormais les charges des produits de refacturation liés à son activité de gestion immobilière pour compte de tiers en Pologne.

Nota : une partie des charges de personnel est comprise dans les charges locatives nettes pour un montant de 877K€ au 31/12/2018.

Au cours de l'exercice 2018, des actions gratuites ont été attribuées à certains salariés. La charge correspondante sur l'exercice s'élève à 396 K€ (y compris forfait social). Le dénouement des plans d'attribution d'actions gratuites sera réalisé en trésorerie.

L'ensemble de l'effectif est surtout regroupé au sein des sociétés Financière Apsys, Apsys Polska et Apsys Management. L'effectif est de 401 salariés au 31 décembre 2018 contre 368 salariés au 31 décembre 2017.

PAYS	EFFECTIF MOYEN	
	31/12/2018	31/12/2017
France	110	103
Pologne	291	265
TOTAL	401	368

7.6 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

Le détail de ce poste s'analyse comme suit :

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois)
Dotations/Reprises aux amortissements	(669)	(1 113)
Dotations/Reprises aux provisions pour risques et charges d'exploitation	(241)	(768)
Dotations/Reprises aux provisions sur actif circulant	(1 096)	517
Dotations/Reprises aux provisions pour impôts	641	(541)
Dotations/Reprises aux provisions pour retraites	(680)	
TOTAL	(2 044)	(1 905)

7.7 AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS

Conformément à la définition posée par la Recommandation ANC n°2013-03 du 7 novembre 2013, les autres produits et charges opérationnels correspondent plus particulièrement aux produits ou charges en nombre très limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents – de montant particulièrement significatif – que le Groupe présente de manière distincte dans son compte de résultat pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante et ainsi permettre au lecteur des comptes de disposer d'éléments utiles dans une approche prévisionnelle de ses résultats. Ce poste inclut notamment :

- les résultats de cession sur éléments corporels de l'actif immobilisé
- les plus ou moins-values liées à l'évolution du périmètre de consolidation (acquisitions ou cessions)
- les dotations et reprises de provisions liées à l'activité de promotion du Groupe

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois)
Plus ou moins valeurs nettes/cession d'immobilisations	25	(840)
Produits/charges divers de gestion courante *	(6 003)	62
Reprise dotation/actif non courant *	6 449	
Dépréciation des écarts d'acquisition	(364)	
Autres Produits/charges **	(2 960)	370
TOTAL	(2 854)	(408)

* Le poste produits/charges divers de gestion courante prend en considération la perte sur la créance Ifly pour 6.376 K€ et le poste reprise dotation/actif non courant prend en considération la reprise de provision sur la créance Ifly, doté au cours des exercices antérieurs pour 6.448 K€

** Au 31 décembre 2018, dont :

- Les coûts nets engagés dans le cadre d'appel d'offres à hauteur de 1,3 M€ (dont la Gare du Nord) ;
- Les dépenses liées à l'acquisition de Compagnie Foncière Internationale pour 1,1 M€ (Cf. Note 1.3 – Faits significatifs de l'exercice 2018).

8. AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT

8.1 GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

8.1.1 Goodwill

Les actifs, passifs et passifs éventuels, acquis dans le cadre de regroupements d'entreprises, sont enregistrés et évalués à la juste valeur suivant la méthode de l'acquisition. Les actifs identifiés sont amortis sur leur durée d'utilité estimée.

Constatés à l'occasion d'une prise de contrôle, le Goodwill n'est pas amorti, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Il fait l'objet d'une analyse périodique fondée sur une actualisation des flux financiers futurs générés sur les activités auxquelles il est affecté correspondant aux hypothèses les plus probables retenues par la direction générale Groupe. Ce test de perte de valeur est fondé sur des hypothèses en termes de taux de croissance, de taux de marge opérationnelle, de taux d'actualisation et de taux d'imposition. Les hypothèses retenues reposent sur les « business plans » à cinq ans de chaque activité, ces « business plans » étant approuvés par la direction générale Groupe. D'une manière générale, ces « business plans » sont établis conformément aux méthodes comptables suivies par le Groupe pour l'établissement de ses comptes consolidés historiques (cf. secteurs opérationnels décrits en 4.1). Cette évaluation est réalisée chaque année au quatrième trimestre ou chaque fois qu'un indice de risque de perte de valeur est identifié.

Les réalisations pourront cependant différer des projections. Une dépréciation est enregistrée lorsque l'évaluation révèle une insuffisance de valeur des éléments incorporels appréciés.

Le Goodwill est affecté au pôle « prestation de services », et est testé au niveau de ce secteur opérationnel. La valeur d'utilité est calculée sur la base des projections de flux de trésorerie futurs.

Le solde du poste « Goodwill » au 31 décembre 2018 inclut principalement le montant constaté lors de l'apport de 50,10 % des titres de la SAS Apsys (ex Apsys International) à Financière Apsys le 31 décembre 2007.

Les hypothèses retenues pour ce test de dépréciation sont les suivantes :

- Coût moyen pondéré du Capital retenu dans une fourchette comprise entre 9,88% et 20%.
- Taux de croissance à l'infini de 1,60%
- EBIT moyen de 30,1% du Chiffre d'affaires
- Taux normatif d'IS entre 33,33 et 25 % de l'EBIT

Les tests de dépréciations menés au 31/12/2018 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur.

8.1.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement des logiciels. Ces logiciels figurent au bilan au coût historique diminué des amortissements. Les amortissements sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité du bien.

Les durées d'utilité des logiciels bureautiques – qui constituent l'essentiel de ce poste – sont de 1 an et 2 ans respectivement pour la France et la Pologne. L'incidence liée aux différences de normes locales n'a pas été retraitée car jugée non significative.

Ce tableau présente le détail des immobilisations incorporelles au 31 décembre 2018 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31/12/2018	31/12/2017
Concessions et droits similaires	0	1 212
Amortissements et dépréciations	0	(1 084)
Total net	0	127
Autres immobilisations incorporelles	1 347	198
Amortissements et dépréciations	(965)	(160)
Total net	382	39
TOTAL	382	166

8.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, matériels de transport, de bureau, téléphonique et informatique.

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition, diminué des amortissements et des dépréciations éventuelles. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée d'utilité estimée (de 3 à 10 ans).

La ventilation des immobilisations corporelles est présentée ci-après :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Immobilisations corporelles	2 775	2 975
Amortissements et dépréciations	(983)	(887)
TOTAL	1 792	2 088

8.3 CONTRATS DE LOCATION

✓ Contrats de location financement

Les immobilisations dont le Groupe a la disposition par le biais de contrats de location qui lui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété desdites immobilisations, sont comptabilisées au bilan et au compte de résultat comme si elles avaient été acquises par emprunt. Elles sont comptabilisées en immobilisations (en fonction de leur nature), en contrepartie d'un emprunt inscrit en passif financier.

Pour chaque période comptable, les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

Le seul actif concerné par un contrat de location financement est porté par une société mise en équivalence.

✓ Contrats de location simple

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Les paiements futurs minimaux à effectuer au titre des contrats de location simple auxquels le Groupe est partie en qualité de preneur sont les suivants :

Locations Simples	Echéances à un an	Echéances à plus d'un an
Montants (en K€)	1 602	6 321

9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue.

Les équivalents de trésorerie sont les placements à court terme, très liquides qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Il s'agit plus particulièrement des SICAV de trésorerie qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à

leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

Ce poste inclut les éléments suivants :

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	31/12/2018	31/12/2017 retraité
SICAV	280	1 218
Banque	84 135	69 724
TOTAL	84 415	70 942

10. CAPITAL

10.1 CAPITAL SOCIAL

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux de ses actionnaires et à maintenir un ratio d'endettement limité.

10.2 CAPITAUX PROPRES

Les instruments de financement hybrides tels que les ORA font l'objet d'une analyse au regard des dispositions prévues par la norme IAS 32 – *Instruments financiers, Présentation*. Ainsi les ORA qui présentent une échéance de remboursement obligatoire et qui ont la double particularité de présenter une parité de remboursement fixe et de ne pas prévoir le versement obligatoire d'intérêts sont intégralement comptabilisées comme composante des capitaux propres.

CAPITAUX PROPRES	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Capital social	105 695	105 695
Réserves	376 988	253 605
Résultat	2 844	127 388
Obligations Remboursables en Actions		19 648
TOTAL CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE-MERE DU GROUPE	485 526	506 336
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	53 083	46 814

Les autres fonds propres étaient constitués au 31.12.2017 d'obligations remboursables en actions dont l'échéance était précédemment fixée à décembre 2020. Un protocole a été conclu avec prise d'effet en 2018 pour le remboursement de ces obligations. Une prime de non-conversion de 1,8M€ a été constaté en charges financières dans le résultat financier de l'exercice 2018.

10.3 RESULTAT NET PAR ACTION

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'auto-contrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le calcul du résultat net par action.

Le résultat net par action dilué est déterminé en ajustant, le cas échéant, le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de tous les instruments potentiellement dilutifs.

RESULTAT NET PART DU GROUPE	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	2 844	127 388
Nombre d'actions moyen total en circulation	2 856 621	2 856 621
Nombre d'actions propres	14 203	
Nombre d'actions moyen non dilué	2 842 418	2 856 621
Nombre d'actions moyen dilué	2 842 418	2 856 621
RESULTAT NET PAR ACTION NON DILUE (en euros)	1	45
RESULTAT NET PAR ACTION DILUE (en euros)	1	45

10.4 RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	31/12/2018	31/12/2017
Résultat bénéficiaire revenant aux minoritaires du centre Posnania et du palier ARS	5 778	10 750
TOTAL	5 778	10 750

11. PROVISIONS NON COURANTES

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou supérieure à la valeur comptable de sa participation, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision pour dépréciation des créances rattachées puis, pour le solde, d'une provision non courante si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

PROVISIONS NON COURANTES	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié
Engagements de retraite et assimilés	708	24	24
Provisions pour litiges	322	122	122
Provisions pour taxes et droits assimilés	326		
Provisions/titres mis en équivalence Projekt	55		
TOTAL	1 412	146	146

12. AUTRES PASSIFS NON-COURANTS

Ce poste est détaillé comme suit :

AUTRES PASSIFS NON COURANTS	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié
Comptes courants avec les actionnaires de la société mère du Groupe		(74)	5 041
Provisions/titres mis en équivalence Cité Villette			5 446
Provisions/titres mis en équivalence Ruban Bleu - Saint Nazaire			881
Provisions/titres mis en équivalence Ifly France			590
Dépôts et cautionnements reçus *	5 036	4 422	
Autres	2 122	559	559
TOTAL	7 159	4 907	12 517

Le compte courant avec les actionnaires de la société mère du Groupe, initialement en *Autres passifs non courants*, a été reclassé en dettes financières non courantes au 31.12.2017.

Les provisions relatives aux participations dans les sociétés mises en équivalence figurant en autres passifs non courants ont été reclassées en provisions non courantes au 31.12.2017 ou compensées avec la créance rattachée. Les dépôts de garantie classés précédemment en emprunts et dettes financières à plus d'un an ont été reclassés en autres passifs non courants en raison de leur nature.

12.1 PASSIFS EVENTUELS

Des sociétés du Groupe ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées et n'ont pas été provisionnés.

Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière de la société.

13. FINANCEMENTS

13.1 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Ce poste est constitué des :

- emprunts auprès des établissements de crédits ;
- emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs dans les sociétés consolidées par intégration globale ;
- comptes courants créditeurs avec les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées) ;

La part à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant, la part à plus d'un an en passif non courant.

Les emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs sont des ressources longues remboursables au gré de l'emprunteur et qui représentent, sur le plan économique, des quasi-fonds propres.

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et comptabilisés en coût amorti, venant majorer le taux d'intérêt nominal.

Apsys a mis en place une politique de couverture de sa dette visant à sécuriser les cash-flows relatifs aux besoins de financement matérialisés par la dette en Euro.

✓ Comptabilité de couverture

Sur la comptabilité de couverture (hors opérations de macro-couverture de juste valeur), la norme IFRS 9 prévoit des évolutions limitées par rapport à IAS 39. IFRS 9 ne modifie pas les conditions dans lesquelles un instrument financier peut être qualifié de comptabilité de couverture avec deux types de couverture de taux d'intérêt : la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (fair value hedge) ; la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (cash flow hedge) qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable. Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

✓ Juste valeur

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire.

Le détail de ce poste se présente comme suit :

DETTES FINANCIERES NON COURANTES	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié
Autres emprunts obligataires	114 957	86 224	86 224
Emprunts auprès des établissements bancaires	615 007	298 981	443 803
Instruments de couverture	6 313	2 286	2 286
Comptes courants des co-investisseurs	12 139	16 795	16 795
EMPRUNTS	748 417	404 286	549 108
Dette d'acquisition des ORA	6 413		
Comptes courants coentreprises et entreprises associées	1	646	646
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	6 414	646	646
Dépôts de garantie	0	0	4 422
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS	0	0	4 422
Comptes courants avec les actionnaires de la société mère du Groupe	5 100	5 115	0
AVANCE D'UN ASSOCIE	5 100	5 115	0
TOTAL	759 931	410 048	554 176

Les emprunts auprès des établissements bancaires présentent une différence entre la clôture 2017 retraité et publié. La version publiée prenait en compte les emprunts courants et non courants. Ainsi, la version retraitée ne prend en compte que la partie non courante des emprunts.

Les dépôts de garantie classés précédemment en emprunts et dettes financières à plus d'un an ont été reclassés en autres passifs non courants en raison de leur nature.

Les comptes courants avec les actionnaires de la société mère du Groupe ont été inclus dans les emprunts et dettes financières à plus d'un an contrairement à l'exercice précédent où ils étaient classés en autres passifs non courants.

- **Autres emprunts obligataires**

EMPRUNTS OBLIGATAIRES	Numéro ISIN	Échéance	Montant
Financière Apsys-Euro PP	FR0013048220	nov.-20	60 430
Financière Apsys-Euro PP	FR0013272598	juil.-22	27 300
Financière Apsys-Euro PP	FR0013374709	nov.-23	29 200
Financière Apsys-Euro PP	Etalement frais d'émission d'emprunts		(1 973)
TOTAL EMPRUNTS OBLIGATAIRES			114 957

L'ensemble des emprunts obligataires est à taux fixe.

- **Emprunts auprès des établissements bancaires**

Ce poste s'analyse comme suit :

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES

SOCIETE	Actifs financés	Prêteur	Maturité
SCI Parc Saint Paul	Parc Saint Paul	Palatine	2025-2026
Centrum Posnania	Posnania	ING / Berlin Hyp / BGK	2024
SNC Amphitheatre de Metz	Muse	CACIB	2025
Muse Lux	Muse	Incus	2020
SCCV First	First	Palatine	2024-2031
EURL Parc Servon	Eden	Palatine/Banque postale	2032
SCI Pont de l'Ane	Steel	CIG/CFF/Arkea	2024
Apsys Investment	Posnania	Partner Group	2022
10, Solférino	Solférino	PBB	2025
Apsys Garonne	Bordeaux	BNPP	2022
ARS	Paris	SG	2033
Financière Apsys		BRED	2021
Financière Apsys		Bank of China	2022
Financière Apsys		Bank of China	2023
TOTAL			

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES

SOCIETE	Juste valeur instrument de couverture au 31/12/2018	Nominal au 31/12/2018	Crédit renouvelable TVA	TIE au 31/12/2018	Emprunts au 31/12/2018	ECHEANCES	
						< 1 an	> 1 an
SCI Parc Saint Paul	162	17 741		(218)	17 523	1 342	16 181
Centrum Posnania	3 413	236 075		(1 275)	234 800	4 200	230 600
SNC Amphitheatre de Metz	2 432	155 000		(2 157)	152 843	1 163	151 680
Muse Lux		50 000		(1 107)	48 893	0	48 893
SCCV First	(2)	5 990			5 990	226	5 763
EURL Parc Servon		23 472	1 869	(842)	24 498	1 869	22 630
SCI Pont de l'Ane		50 080	3 059	(977)	52 161	3 059	49 102
Apsys Investment		30 000		(625)	29 375	0	29 375
10, Solférino	(52)	33 830	126	(744)	33 212	0	33 212
Apsys Garonne	360	1 709	768	(701)	1 776	768	1 008
ARS		6 210			6 210	41	6 169
Financière Apsys		883			883	0	883
Financière Apsys		10 000		(245)	9 755	0	9 755
Financière Apsys		10 000		(243)	9 757	0	9 757
TOTAL	6 313	630 989	5 822	(9 136)	627 675	12 667	615 007

- **Répartition des emprunts bancaires par nature de taux avant couverture :**

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES	31/12/2018	31/12/2017
Taux fixe	104 871	361 176
Taux variable	522 803	82 627
TOTAL	627 675	443 804

Les emprunts à taux variable (de type Euribor + marge) font l'objet de couverture de taux d'intérêt.

- Comptes courants des co-investisseurs

Le poste se ventile comme suit au 31 décembre 2018 :

CO-INVESTISSEURS

ACTIFS FINANCÉS	Prêteur	Montant dette	ECHEANCES	
			< 1 an	> 1 an
Posnania	Foncière Euris	12 137		12 137
TOTAL		12 137	0	12 137

13.1.1 Dettes financières courantes

DETTES FINANCIERES COURANTES	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié
Emprunts auprès des établissements bancaires	12 667	144 822	
Autres emprunts et dettes assimilés	275	2	4 176
Intérêts courus sur emprunts	2 795	4 174	
Dettes d'acquisition des ORA	5 000		
TOTAL	20 737	148 998	4 176

Les emprunts auprès des établissements bancaires présentent une différence entre la clôture 2017 retraité et publié. La version publiée ne prenait pas en compte les emprunts courants. La totalité de l'encours était classée en dettes financières non courantes. Ainsi, la version retraitée prend en compte la partie courante des emprunts, dont 144 M€ qui ont été refinancés en 2018 (Amphithéâtre de Metz).

13.2 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Les éléments inclus dans ce poste s'analysent comme suit :

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	31/12/2018 (12 mois)	2017 (12 mois)
Coût de l'endettement financier	(21 704)	(15 741)
Etalement des frais de financement	(4 335)	(2 108)
Indemnité de non conversion des ORA	(1 765)	
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	(1 014)	(1 861)
Autres charges financières	(1 285)	(803)
CHARGES FINANCIERES	(30 104)	(20 513)
Revenus des créances rattachées à des participations	2 996	2 189
Gains de change	109	5 361
Reprises de provisions	0	4 785
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	262	262
Autres produits financiers	1 900	1 162
PRODUITS FINANCIERS	5 266	13 758
TOTAL	(24 838)	(6 755)

La variation du coût de l’endettement financier s’explique en grande partie par les charges financières sur le projet de Muse précédemment activées et en phase de construction qui passent en compte de résultat suite à sa mise en exploitation en décembre 2017 et par les nouveaux emprunts souscrits en 2018.

13.3 ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

13.3.1 Covenants

L’ensemble des covenants pour les emprunts contractés par des sociétés intégrées globalement se présente comme suit :

SOCIETE	Montants	Actifs financés	Prêteur	Maturité	LTC max	LTV max	ICR/DSCR
SCI Parc Saint Paul	17 523	Parc Saint Paul	Palatine	2025-2026		√	√
Centrum Posnania	234 800	Posnania	ING / Berlin Hyp / BGK	2024		√	√
SNC Amphitheatre de Metz	152 843	Muse	CACIB	2025		√	√
Muse Lux	48 893	Muse	Incus	2020		√	√
SCCV First	5 990	First	Palatine	2024-2031		√	√
EURL Parc Servon	24 498	Eden	Palatine/Banque postale	2032		√	√
SCI Pont de l’Ane	52 161	Steel	CIG/CFE/Arkea	2024		√	√
Apsys Investment	29 375	Posnania	Partner Group	2022		√	√
10, Solférino	33 212	Solférino	PBB	2025	√	√	√
Apsys Garonne	1 776	Bordeaux	BNPP	2022	√		
ARS	6 210	Paris	SG	2033		√	√
Financière Apsys	883		BRED	2021		√	
Financière Apsys	9 755		Bank of China	2022		√	
Financière Apsys	9 757		Bank of China	2023		√	
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	627 675						
Financière Apsys-Euro PP	59 739			2020		√	
Financière Apsys-Euro PP	27 097			2022		√	
Financière Apsys-Euro PP	28 121			2023		√	
TOTAL EMPRUNTS OBLIGATAIRES	114 957						

LTC (Loan to Cost) : Encours du financement/ Cout de revient de l’actif financé
 LTV (Loan to Value) : Encours du financement/ Valeur de marché hors droits de l’actif financé
 ICR (Interests coverage ratio): Ratio entre les loyers et le cout de l’endettement bancaire (Intérêts)
 DSCR (Debt service Coverage ratio): Ratio entre les loyers et le service de la dette bancaire (Amortissement et intérêts)

Le Groupe a anticipé un bris de ratio au 31 décembre 2018 sur l’entité SCI Cité Vilette, pour lequel elle a négocié un avenant en mars 2019 en apportant des garanties supplémentaires.

Le Groupe respecte par ailleurs l’ensemble des autres covenants auquel il est soumis.

13.3.2 Garanties données

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS (en M€)	Échéances	En-cours des dettes concernées au 31/12/2018	En-cours des dettes concernées au 31/12/2017
Engagements liés au financement du Groupe			
Hypothèques- emprunts auprès d’établissements bancaires	2018 à 2033	576	346
Cautions		129	64
TOTAL		705	410

Dans le cadre de ses projets, le Groupe est parfois amené à donner en garantie une partie des titres ou comptes courants de ces projets financés.

13.3.3 Garanties reçues

Dans le cadre de son activité « Foncier », le Groupe reçoit de la part des locataires des actifs immobiliers des cautions bancaires.

14. EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHÉ

14.1 RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change sur son activité opérationnelle car la monnaie fonctionnelle à l'étranger (Pologne) est l'Euro (recettes facturées en Euros et dettes contractées en Euros).

14.2 RISQUE DE TAUX

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux.

Pour cela, le Groupe a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

14.3 RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des recettes est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et les flux de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière.

15. VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE ET VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR

VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE	Catégories en application d'IFRS 9	31/12/2018	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti	17 266	17 266			17 266
Autres actifs courants *	Coût amorti	3 066	3 066			3 066
Trésorerie et équivalents de trésorerie	JV en résultat	84 415	84 415			84 415
ACTIFS		104 746	104 746	0	0	104 746
Dettes financières non courantes	Coût amorti	753 618	753 618			753 618
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres	6 313		3 520	2 793	6 313
Autres passifs non courants	Coût amorti	7 159	7 159			7 159
Dettes financières courantes	Coût amorti	20 737	20 737			20 737
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	40 364	40 364			40 364
Autres passifs courants **	Coût amorti	5 586	5 586			5 586
PASSIFS		767 089	760 776	3 520	2 793	767 089

* Hors charges constatées d'avance et créances fiscales

** Hors produits constatés d'avance et dettes fiscales

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR	31/12/2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS	0	0	0	0
Juste valeur par le résultat				
Instruments de couverture	2 793			2 793
Juste valeur par les capitaux propres				
Instruments de couverture	3 520			3 520
PASSIFS	0	0	0	0

16. IMPÔTS SUR LE RESULTAT

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur Etat d'implantation. L'impôt sur le revenu est calculé selon les règles et taux d'imposition locaux.

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice dans chaque pays sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

16.1 DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »

MONTANT EN K€	31/12/2018 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois)
Impôts sur les sociétés	(3 359)	(689)
Impôts différés	(14 876)	(7 924)
TOTAL	(18 235)	(8 613)

16.2 IMPOTS DIFFERES

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé, après imputation sur les passifs existants, est constaté s'il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces actifs d'impôts différés pourront être imputés.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés du Groupe sont essentiellement générés par la mise à la juste valeur des immeubles de placement.

La situation fiscale différée se présente comme suit :

MONTANT EN K€	IDP 31/12/2018	IDP 31/12/2017 retraité
Beaugrenelle	49 754	50 279
Posnania	26 527	19 867
Muse	21 657	20 440
Parc Saint Paul	1 919	1 949
L'Heure tranquille	4 590	4 605
Ruban bleu	1 667	864
Vill'Up	281	218
Rives de l'Orne	829	
Steel	17 039	12 366
Eden - Le Parc Servon	10 024	8 212
Solférino	6 442	
ARS	755	
Apsys Investment	151	
Autres	(100)	
TOTAL	141 536	118 800
Activation IDA sur déficits reportables	(18 700)	(11 574)
TOTAL	122 836	107 225

Les déficits reportables du groupe, exprimés en base taxable, se présentent comme suit :

(en K€)	France (intégration fiscale)	Pologne	Luxembourg	Total des pertes reportables
Pertes reportables jusqu'à				
2019		130		130
2020		368		368
2021				
2022		136		136
2023		7		7
Report indéfini des pertes	74 555		15 137	89 692
Total des pertes reportables en 2018				
Activées	74 555			74 555
Non activées		640	15 137	15 776
Total des pertes reportables en 2017				
Activées	43 183			43 183
Non activées		633	10 522	11 156

Les impôts différés passifs ont été évalués en tenant compte des déficits reportables et utilisables au niveau du groupe. Pour la France, il est tenu compte des déficits reportables sans limitation de délai au niveau de l'intégration fiscale pour le calcul des impôts différés passifs, qui reposent essentiellement sur la prise en compte de la juste valeur des immeubles de placement.

Réconciliation du taux d'impôt effectif

31/12/2018

Résultat net de l'ensemble consolidé après impôts	8 622
Impôt sur les bénéfices	3 359
Impôts différés	14 876
Total impôts sur les bénéfices et équivalents	18 235
Résultat net de l'ensemble consolidé avant impôts	26 857
Taux d'impôt applicable à la maison mère	33%
Impôt théorique	(8 952)
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	1 231
Impact des différences de taux d'imposition	329
Neutralisation d'impôts différés actifs	(1 753)
Ajustement des bases fiscales	(5 411)
Différences permanentes	(2 916)
Divers	(763)
Impôts sur les sociétés comptabilisés	(18 235)

17. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Financière Apsys a levé 25,5 M€ via un placement privé Euro PP le 06/03/2019, cette émission vient à échéance le 14/11/2023.
- Le 20/02/2019, a été signé le refinancement de l'actif Beaugrenelle pour un montant de 660 M€, auprès de BNP Paribas et CACIB. Ce financement a une maturité de 10 ans.
- Un avenant au contrat d'emprunt a été signé entre la SCI Cité Villette et Natixis dans le cadre duquel une garantie supplémentaire a été donné par le groupe.

18. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Au 31 décembre 2018, les relations avec les parties liées sont précisées ci-dessous :

- La rémunération de la direction générale n'est pas communiquée car cela conduira à mentionner des rémunérations individuelles.
- La société mère Financière Apsys a un compte courant créditeur vis-à-vis de l'actionnaire majoritaire de 5,1M€ rémunéré au taux de EURIBOR 3mois + 2,5%.

19. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes concernent l'examen des comptes individuels et des comptes consolidés des sociétés du Groupe.

Honoraires 2018	Cailliau Dedouit & Associés		Serge Azan		EY		RSE		EXCO		TOTAL
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	
Certification des comptes individuels et consolidés											
- Financière Apsys	30	33%	30	33%	30	33%					90
- Filiales	174	71%	38	16%	16	6%			16	7%	244
Services autres que la certification des comptes											
- Financière Apsys	67	25%	62	24%	135	51%					264
- Filiales	7	25%					20	75%			27
TOTAL	277	44%	130	21%	180	29%	20	3%	16	3%	624

SERGE AZAN

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit

EXEMPLAIRE A SIGNER
PUIS RETOUR EY

Financière Apsys

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

SERGE AZAN
16, rue Daubigny
75017 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 Paris
S.A. au capital de € 40.000
722 012 051 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Financière Apsys

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Financière Apsys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Financière Apsys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Contexte et base de préparation » de l'annexe qui expose :

- ▶ l'impact relatif à la première application en 2018 de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » ; et
- ▶ les corrections de présentation apportées à l'état de la situation financière consolidée et à l'état du résultat global consolidé au 31 décembre 2017 présentés en comparatif.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Le Goodwill a fait l'objet d'un test de perte de valeur dont les modalités sont décrites dans le paragraphe 8.1.1 des notes annexes aux états financiers consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test et apprécié l'absence de dépréciation sur la base des données et hypothèses disponibles à ce jour.

Les immeubles de placement évalués à la juste valeur détenus par des sociétés consolidées par intégration globale ou par mise en équivalence font l'objet de procédures d'évaluation par des experts indépendants selon les modalités décrites dans la note 5 des états financiers consolidés. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur de ces immeubles de placement telle que reflétée dans l'état de la situation financière consolidée et dans les notes 5 et 6 des états financiers consolidés était effectuée sur la base des dites expertises. Nous avons également apprécié le caractère approprié des procédures d'évaluation décrites et leur application.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

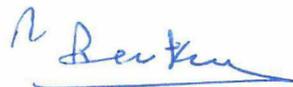
Paris et Paris-La Défense, le 4 juin 2019

Les Commissaires aux Comptes

Serge AZAN

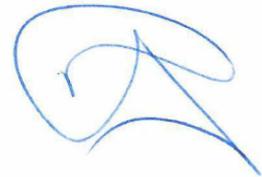


CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES



Mohcine Benkirane

ERNST & YOUNG Audit



Nathalie Cordebar