



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS

GROUPE ARTEA

31 décembre 2015

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	5
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	7
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.	8
Note 4. Information sectorielle	15
Note 5. Chiffre d'affaires.....	19
Note 6. Autres achats et charges externes	19
Note 7. Dotations aux amortissements et provisions.....	19
Note 8. Autres produits et charges opérationnels.....	20
Note 9. Coût de l'endettement financier net	20
Note 10. Autres produits et charges financiers	21
Note 11. Impôts sur les résultats.....	21
Note 12. Ecart d'acquisition	23
Note 13. Immeubles de placement	23
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	25
Note 15. Autres actifs financiers	25
Note 16. Stocks et en-cours	26
Note 17. Clients	26
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement	27
Note 19. Autres actifs courants.....	27
Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
Note 21. Capital social	28
Note 22. Dettes financières.....	28
Note 23. Provisions.....	30
Note 24. Autres passifs courants.....	30
Note 25. Instruments dérivés.....	30
Note 26. Engagements hors bilan.....	31
Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes	33
Note 28. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	33
Note 29. Informations relatives aux parties liées.....	34
Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2015.....	34

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	5	54 022	11 378
Dépenses liées aux activités de ventes		(36 128)	(5 445)
Autres achats et charges externes	6	(2 237)	(1 768)
Charges de personnel		(2 465)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés		(437)	(455)
Dotations aux amortissements et provisions	7	(1 305)	(466)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		958	2 574
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(56)	(23)
Résultat opérationnel		12 352	4 450
Coût de l'endettement financier net	9	(3 438)	(2 904)
Autres produits et charges financiers	10	(696)	(2 573)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(40)	(35)
Impôts sur les résultats	11	(2 610)	(6)
Résultat net de la période		5 569	(1 069)
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		5 283	(1 308)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		286	239
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,07	(0,26)
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,89	(0,26)

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé		5 569	(1 069)
Variation de juste valeur des actifs disponible à la vente		-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers de couverture		-	-
Différence de conversion		-	-
Autres		-	-
Autres éléments du résultat sans effet sur la trésorerie		-	-
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		5 569	(1 069)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		286	239
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		5 283	(1 308)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Ecart d'acquisition	12	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		269	187
Immeubles de placement à juste valeur	13	103 650	106 090
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	7 343	7 334
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	13 399	6 014
Autres immobilisations corporelles	14	508	499
Participations dans les entreprises associées		0	25
Autres actifs financiers (1)	15	1 081	1 862
Total actifs non courants		144 731	140 493
Stock et En-cours	16	20 496	27 809
Clients	17	6 791	733
Créances d'impôt sur les sociétés		13	679
Autres actifs courants	19	8 100	6 282
Trésorerie et équivalent de trésorerie (1)	20	9 865	3 585
Total actifs courants		45 265	39 089
Total actifs		189 996	179 582
CAPITAUX PROPRES			
Capital	21	29 680	6 925
Primes d'émission		9 807	32 562
Réserves		12 496	11 971
Résultat de la période		5 283	(1 308)
Capitaux propres part du groupe		57 266	50 150
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		3 555	3 198
Capitaux propres		60 821	53 348
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	22	81 638	91 450
Provisions part non courante	23	92	92
Impôts différés passifs	11	10 788	9 388
Total passifs non courants		92 518	100 931
Dettes financières part courante	22	12 790	12 655
Dettes d'impôt sur les sociétés		2 937	188
Fournisseurs		11 678	8 685
Provisions part courante	23	680	-
Autres passifs courants	24	8 439	3 514
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	25	133	261
Total passifs courants		36 657	25 304
Total passifs		129 174	126 234
Total passifs et capitaux propres		189 996	179 582

(1) Il est précisé qu'après analyse de la société, un montant de 100 milliers d'euros comptabilisé en trésorerie et équivalent de trésorerie dans les comptes publiés au 31 décembre 2014, a été reclassé en autres actifs financiers non courants au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015, car il ne répondait pas aux critères définis par la norme IAS 7. Ce reclassement impacte les postes Trésorerie et Prêts et avances consentis.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net total consolidé		5 609	(1 034)
Amortissements et provisions		2 431	3 213
Impôts sur le résultat	11	3 222	355
Charges nettes d'impôts différés		(612)	(349)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	3 438	2 881
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(453)	7
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	25	(128)	(105)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		(958)	(2 574)
Marge brute d'autofinancement		12 548	2 394
Variation du besoin en fonds de roulement	18	9 307	(7 649)
Impôts payés		194	(178)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		22 049	(5 433)
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(157)	(40)
Décassements concernant les immeubles de placement		(9 886)	(8 338)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(4 514)	(395)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		-	(4)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		12 469	-
Réduction des autres immos financières		1 117	9
Prêts et avances consentis (1)		(334)	(3 997)
Intérêts encaissés		-	23
Impact des entités acquises sur la période		(2 295)	80
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(3 600)	(12 662)
Augmentations de capital de la sociétés mère		-	(363)
Cession (acq.) nette d'actions propres		(6)	(19)
Emissions d'emprunts		21 380	27 133
Remboursements d'emprunts		(30 001)	(5 237)
Intérêts versés		(3 467)	(2 833)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(12 094)	18 681
Variation de la trésorerie (A+B+C)		6 354	586
Trésorerie nette d'ouverture (a)	20	3 504	2 917
Concours bancaires		(7)	(82)
Trésorerie actif (1)		9 865	3 586
Trésorerie nette de clôture (b)	20	9 858	3 504
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		6 354	586

- (1) Il est précisé qu'après analyse de la société, un montant de 100 milliers d'euros comptabilisé en trésorerie et équivalent de trésorerie dans les comptes publiés au 31 décembre 2014, a été reclassé en autres actifs financiers non courants au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015, car il ne répondait pas aux critères définis par la norme IAS 7. Ce reclassement impacte les postes Trésorerie et Prêts et avances consentis.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital (3)	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2013	8 867	9	14 102	1 924	24 902	2 955	27 857
Affectation du résultat			1 924	(1 924)	-		-
Fusion ARTEA-MEEDA	(1 941)	1 852	89		-		-
Augmentation de capital		30 938			30 938	4	30 942
Résultat de l'exercice				(1 308)	(1 308)	239	(1 069)
Emilimination des titres en auto-contrôle			(4 143)		(4 143)		(4 143)
Honoraires liés à la fusion		(237)			(237)		(237)
Situation nette au 31 décembre 2014	6 926	32 562	11 971	(1 308)	50 152	3 198	53 349
Affectation du résultat			(1 308)	1 308	-		-
Augmentation de capital	22 755	(22 755)			-	73	73
Résultat de l'exercice				5 283	5 283	286	5 569
Reprise de la dépréciation de l'actif financier (1)			1 837		1 837		1 837
Variation de périmètre			(5)		(5)		(5)
Situation nette au 31 décembre 2015	29 681	9 807	12 496	5 283	57 267	3 556	60 822

(1) Le montant de 1 837 milliers d'euros correspond à la reprise de la dotation à la provision sur compte de placement net d'impôt différé constatée au 31 décembre 2014. Ce traitement a été retenu parce qu'il est compris dans les transactions avec les actionnaires.

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans trois secteurs :

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

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2015 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2014. Le conseil d'administration du 11 avril 2016 a arrêté les comptes consolidés et autorisé leur publication.

Note 2. Variation de périmètre de la période

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

Création de la société ARTESOL HYDRO V

La société ARTESOL ENERGIE a créé le 2 mars 2015 la société ARTESOL HYDRO V. Cette société contrôlée à 100 % par le Groupe ARTEA est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du 31 décembre 2015.

Cession partielle sans perte de contrôle de la société ARTESOL ENERGIE

La société ARTEPROM a cédé, en date du 13 février 2015, 49 % de la société ARTESOL ENERGIE à la société ARTEME. Cette opération est sans conséquence sur la méthode de consolidation de la société ARTESOL ENERGIE consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés du 31 décembre 2015.

Entrée dans le périmètre des sociétés PRAUTELEC et CHEBM

Au 31 juillet 2015, la société ARTESOL ENERGIE a acquis la totalité des parts de la société PRAUTELEC pour 200 milliers d'euros hors frais d'acquisition.

L'écart d'acquisition de 92 milliers d'euros a été affecté à la réévaluation de la centrale pour un montant brut de 138 milliers d'euros et un impôt différé passif sur réévaluation a été constaté pour 46 milliers d'euros.

Au vu des montants peu significatifs, le résultat du second semestre a été intégré entièrement dans les résultats du Groupe.

Le 10 décembre 2015, la société ARTESOL ENERGIE a acquis la totalité des parts de la société CHEBM pour 2 243 milliers d'euros. La situation nette retraitée au 31 décembre 2015 étant de 78 milliers d'euros, un écart d'acquisition de 2 165 milliers d'euros a été constaté et il a été affecté à la réévaluation des barrages et installations électriques de la société CHEBM pour un montant brut de 3 248 milliers d'euros et un impôt différé passif sur réévaluation a été constaté pour 1 083 milliers d'euros.

Note 3. Principes et méthodes appliquées

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers d'euros.

1. Référentiel IFRS

La société ARTEA a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les normes, amendements et interprétations IFRS suivants, publiés par l'IASB et endossés par l'Union Européenne, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2015, n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes :

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique
- Améliorations annuelles des IFRS : Cycle 2011 ñ 2013

Il est précisé que la société n'a pas choisi d'appliquer des normes, amendements ou interprétations IFRS publiés au 1er janvier 2015 mais dont l'application n'est pas obligatoire et notamment:

- La norme IFRS 15 ñ Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- La norme IFRS 9 ñ Instruments financiers

De plus, le Groupe n'a anticipé l'application d'aucune norme, interprétation et amendement ou révisions qui n'auraient pas encore été adoptés par l'Union européenne ou dont l'application n'est pas obligatoire aux états financiers ouverts le 1er janvier 2015.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, concernent l'évaluation des écarts d'acquisition et des immeubles de placement.

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant (DTZ) selon les méthodes décrites en note 13. Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable.

ARTEA exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2015 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2015			31/12/2014		
SA ARTEA	97%	100%	IG	97%	100%	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 3	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 4	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL AIX ARBOIS (EX-ARTEA MILLENIUM 06)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTEPROM	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
ARTESOL ENERGIE (EX-CLOS DES VIGNES)	51%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SCI B PROMOTION VILLIERS	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SAS FESV	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SARL ARTESOL	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,92%	99,90%	IG	63,92%	99,90%	IG
SNC ARTECOM	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	100%	IG	65,00%	100,00%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	60%	100%	IG	60,00%	100,00%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SARL NOVEO	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SARL LE VESINET PARC	60%	60%	IG	59,96%	60,00%	IG
SAS B PROMAUTO	50%	50%	MEE	50,00%	50,00%	MEE
EURL VOLUME B	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARTESOL HYDRO V	51%	100%	IG	0%	0%	NC
SCI ARTEA DURANNE	100%	100%	IG	0%	0%	NC
PRAUTELEC	51%	100%	IG	0%	0%	NC
CHEBM	51%	100%	IG	0%	0%	NC

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

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

4. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition IFRS 3R révisé. Selon cette méthode, lors de la première acquisition d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs ainsi que les passifs éventuels identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3R révisé, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3R révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3R révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

5. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les transactions réciproques résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

6. Immeubles de placement

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

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

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

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la

valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Le Groupe donne en location à des tiers des actifs mis à leur disposition en vertu de contrats de location (crédit-bail). Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immuebles de placement en application de l'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (DTZ) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Le taux de la décote varie selon le statut fiscal de l'actif.

Au 31 décembre 2015, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

7. Immobilisations corporelles dédiées à l'activité Energie

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

Les immobilisations sont inscrites à leur valeur historique hormis pour l'acquisition des immobilisations dédiées à l'activité Energie des sociétés CHEBM et PRAUTELEC qui présentent un écart d'évaluation, affecté dans le compte de leurs immobilisations pour respectivement 3 248 milliers d'euros et 138 milliers d'euros. Ces immobilisations réévaluées sont amorties linéairement sur 20 ans.

Les barrages hydrauliques sont amortis en fonction de la durée du droit d'eau, et au plus linéairement sur 20 ans. Les composants identifiés concernant les centrales photovoltaïques sont :

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

8. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

10. Chiffre d'affaires

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

▪ Loyers d'immmeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

▪ Activités énergie

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

▪ Activités promotion

Les revenus nets des activités de vente représentent la marge de promotion immobilière. La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, et les dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'avancement.

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme et de certificats de dépôt à court terme initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose des disponibilités et des équivalents de trésorerie, nets des concours bancaires.

13. Instruments financiers dérivés

Le Groupe ARTEA n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière parmi les actifs ou passifs financiers. Le groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39. Ainsi, les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

14. Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Le résultat dilué par action est effectué en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, ajusté des effets de toutes actions ordinaires potentiellement dilutives, pendant l'exercice.

(en Euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de l'exercice	5 283 200	(1 307 550)
Nombre moyen pondéré d'actions émises (A)	4 946 694	4 946 694
Résultat par action (€ par action)	1,07	(0,26)
Nombre d'action potentiellement convertible des OCA (B)	990 881	990 881
Nombre moyen et dilué de titres (C = A+B)	5 937 575	5 937 575
Résultat net dilué par action (€ par action)	0,89	(0,26)

15. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations convertibles, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires.

Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

16. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un immeuble de placement en cours de construction est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

17. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'impôt sur les Sociétés (IS).

Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

La principale dette d'impôts différés est liée à la mise à valeur de marché des immeubles de placement.

18. Risques de marché

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques suivants :

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relative aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe. Le Groupe module le niveau de risque de crédit qu'il supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle. De tels risques font l'objet de revues au moins annuelles. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les locataires remettent à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions.

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2015.

Les échéances de crédit concernent l'ensemble des activités du groupe ARTEA. Les échéances 2016 dont le montant en capital représente 12.2 millions d'euros comprennent le remboursement de l'emprunt du Vesinet Parc à hauteur de 6.7 millions d'euros (emprunt in fine promoteur). Hormis cette échéance, les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 7 millions d'euros et les revenus en lien avec l'activité énergie.

- **Risque de taux d'intérêt**

Le groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme. Pour atteindre ces objectifs, le groupe emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

La dette financière nette au 31 décembre 2015 est couverte partiellement contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- la dette à taux fixe et
- les couvertures mises en place dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

- **Risque de contrepartie**

La mise en place de produits de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

Note 4. Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée selon les activités du Groupe et est déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de reporting interne.

Le Groupe présente son résultat par secteur d'activité : Foncier, Promotion, Energie.

➤ Foncier :

- Acquisition d'immeubles de placement en vue de leur location, via des baux commerciaux
- Gestion locative et suivi des relations clients

Les revenus locatifs sont les produits des baux consentis par le groupe.

➤ Promotion :

- L'acquisition de terrain à bâtir en vue de la construction et la vente d'immeubles de bureaux
- La maîtrise d'ouvrage

Les revenus représentent la marge de promotion immobilière. La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, et des dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'avancement.

➤ Energie :

- Conception et réalisation d'équipements pour immeubles environnementaux,
- Production et vente d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques)

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2015 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	9	6	254	269
Immeubles de placement à juste valeur	103 650	-	-	103 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	5 535	1 708	100	7 343
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	16	13 383	13 399
Autres immobilisations corporelles	227	222	58	508
Participations dans les entreprises associées	0	0	0	0
Autres actifs financiers	921	132	29	1 081
Total actifs non courants	110 342	20 565	13 824	144 731
Stock et En-cours	1 592	18 904	-	20 496
Clients	200	6 301	290	6 791
Créances d'impôt sur les sociétés	1	9	3	13
Autres actifs courants	3 231	4 577	292	8 100
Titres éliminés	31 295	(28 531)	(2 765)	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 969	3 262	1 634	9 865
Total actifs courants	41 287	4 523	(546)	45 265
Total actif	151 629	25 089	13 278	189 996
CAPITAUX PROPRES				
Capital	29 680	-	-	29 680
Primes d'émission	9 807	-	-	9 807
Réserves	17 311	(4 963)	147	12 496
Résultat de la période	899	4 453	(68)	5 283
Capitaux propres part du groupe	57 697	(510)	79	57 266
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	3 339	19	198	3 555
Capitaux propres	61 036	(491)	277	60 821
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	75 606	72	5 960	81 638
Provisions part non courante	-	92	-	92
Impôts différés passifs	9 122	683	983	10 788
Total passifs non courants	84 728	847	6 943	92 518
Dettes financières part courante	5 671	6 755	363	12 790
Dettes d'impôt sur les sociétés	2 056	869	12	2 937
Fournisseurs	1 012	10 547	118	11 678
Provisions part courante	-	680	-	680
Autres passifs courants	2 252	6 063	123	8 439
Compte de liaison	(5 260)	(182)	5 442	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	133	-	-	133
Total passifs courants	5 865	24 733	6 059	36 657
Total passifs	90 593	25 580	13 002	129 174
Total passifs et capitaux propres	151 629	25 089	13 278	189 996

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2014 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	0	2	185	187
Immeubles de placement à juste valeur	106 090	-	-	106 090
Immeubles de placement en construction évalués au coût	5 583	1 751	0	7 334
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	21	5 993	6 014
Autres immobilisations corporelles	221	221	56	499
Participations dans les entreprises associées	0	25	0	25
Autres actifs financiers	608	1 227	27	1 862
Total actifs non courants	112 503	21 729	6 262	140 493
Stock et En-cours	1 592	26 217	-	27 809
Clients	154	382	197	733
Créances d'impôt sur les sociétés	407	268	4	679
Autres actifs courants	2 410	3 718	154	6 282
Titres éliminés	31 219	(30 947)	(271)	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	811	2 705	69	3 585
Total actifs courants	36 593	2 343	153	39 089
Total actif	149 096	24 072	6 414	179 582
CAPITAUX PROPRES				
Capital	6 925	-	-	6 925
Primes d'émission	32 562	-	-	32 562
Réserves	14 591	(2 921)	301	11 971
Résultat de la période	2 773	(3 927)	(153)	(1 308)
Capitaux propres part du groupe	56 851	(6 848)	147	50 150
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	2 956	5	236	3 198
Capitaux propres	59 807	(6 843)	384	53 348
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	79 808	8 560	3 082	91 450
Provisions part non courante	-	92	-	92
Impôts différés passifs	8 854	495	39	9 388
Total passifs non courants	88 662	9 147	3 121	100 930
Dettes financières part courante	4 643	7 801	212	12 655
Dettes d'impôt sur les sociétés	57	130	-	188
Fournisseurs	911	7 284	490	8 685
Provisions part courante	-	-	-	-
Autres passifs courants	1 438	1 992	84	3 514
Compte de liaison	(6 684)	4 560	2 124	(0)
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	261	-	-	261
Total passifs courants	627	21 767	2 910	25 304
Total passifs	89 289	30 914	6 031	126 234
Total passifs et capitaux propres	149 096	24 072	6 414	179 582

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2015 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 798	45 320	904	54 022
Dépenses liées aux activités de ventes	(459)	(35 643)	(26)	(36 128)
Autres achats et charges externes	(1 510)	(394)	(333)	(2 237)
Charges de personnel	(1 344)	(868)	(253)	(2 465)
Impôts, taxes et versements assimilés	(195)	(212)	(30)	(437)
Dotations aux amortissements et provisions	24	(760)	(570)	(1 305)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(427)	1 385	-	958
Autres produits et charges opérationnels courants	(458)	151	251	(56)
Compte de Liaison exploitation	3 282	(3 324)	41	(0)
Résultat opérationnel	6 713	5 655	(16)	12 352
Coût de l'endettement financier net	(3 303)	(9)	(127)	(3 438)
Autres produits et charges financiers	187	(883)	0	(696)
Compte de Liaison financier	174	(73)	(101)	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(40)	0	(40)
Impôts sur les résultats	(2 491)	(255)	137	(2 610)
Résultat des sociétés consolidées	1 281	4 395	(107)	5 569
résultat net – part des propriétaires de la société mère	899	4 453	(68)	5 283
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	383	(58)	(39)	286

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2014 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 019	3 518	841	11 378
Dépenses liées aux activités de ventes	(444)	(4 995)	(6)	(5 445)
Autres achats et charges externes	(1 076)	(520)	(173)	(1 768)
Charges de personnel	(674)	(412)	(259)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(392)	(50)	(14)	(455)
Dotations aux amortissements et provisions	(39)	56	(484)	(466)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 253	1 321	-	2 574
Autres produits et charges opérationnels courants	15	(30)	(8)	(23)
Compte de Liaison exploitation	1 704	(1 787)	83	0
Résultat opérationnel	7 367	(2 899)	(18)	4 450
Coût de l'endettement financier net	(2 799)	(0)	(105)	(2 904)
Autres produits et charges financiers	150	(2 723)	0	(2 573)
Compte de Liaison financier	119	(54)	(65)	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(35)	0	(35)
Impôts sur les résultats	(1 735)	1 780	(52)	(6)
Résultat des sociétés consolidées	3 101	(3 931)	(240)	(1 069)
résultat net – part des propriétaires de la société mère	2 773	(3 927)	(153)	(1 308)
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	329	(3)	(86)	239

Note 5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Vente d'immeubles (1)	37 501	-
Revenus locatifs nets	7 798	6 933
Ventes d'énergie	901	841
Autres revenus	7 822	3 604
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	5 239	1 532
<i>Dont contrats promotion immobilière</i>	2 583	1 981
Total	54 022	11 378

(1) Concerne la VEFA The Crown pour 33 042 milliers d'euro et la VEFA le Silo pour 4 459 milliers d'euro

Note 6. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Services bancaires	(188)	(49)
Frais postaux & de télécommunications	(38)	(33)
Honoraires, prestations extérieures	(1 639)	(1 202)
Maintenance, entretien & assurances	(332)	(238)
Loyers location financement	1	(37)
Achats non stockés	(34)	(61)
Autres achats et charges externes	(8)	(148)
Total	(2 238)	(1 768)

Les honoraires versés correspondent pour l'essentiel à :

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

Note 7. Dotations aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles : (655) milliers d'euros
- Les provisions pour litiges: (666) milliers d'euros

Note 8. Autres produits et charges opérationnels

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Autres produits opérationnels courants (a)	12 662	106
Produits de cessions d'immobilisations (1)	12 469	-
Autres produits	193	106
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(12 718)	(129)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées (1)	(12 115)	(3)
Autres charges (2)	(603)	(126)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(56)	(23)

(1) Les produits et valeur nette comptable de cession d'immobilisation concernent principalement quatre immeubles de placement (La Pinède 1, l'Olivier, Crossroad A et le Patio). La plus-value sur ces quatre cessions s'élève à 16 milliers d'euros.

(2) Comprend 300 milliers d'euros de promesse sur achat de terrain pour un projet abandonné en 2015.

Note 9. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est présenté ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Charge d'intérêts	(3 305)	(2 766)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	(133)	(138)
Coût de l'endettement brut	(3 438)	(2 904)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(3 438)	(2 904)

Note 10. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Autres produits financiers (a)	189	198
Revenus des créances	37	60
Autres produits financiers	24	33
Variation de JV sur instruments de couverture	128	105
Autres charges financières (b)	(885)	(2 772)
Dotation des provisions financières	-	65
Dotation des actifs financiers	-	(2 832)
Autres charges financières (1)	(885)	(5)
Autres produits et charges financiers (a+b)	(696)	(2 573)

- (1) Dont 823 milliers d'euros de charges financières correspondant aux intérêts pratiqués par un client sur les appels de fonds.

Note 11. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2015 s'élève à 2 609 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Charges d'impôt exigible	(3 221)	(355)
Charges d'impôt différé	612	349
Total	(2 609)	(6)

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés par nature

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Impôts différés sur location financement	(360)	(190)
Impôts différés sur juste valeur Swaps	44	87
Impôts différés sur déficits fiscaux	419	1 319
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(297)	(639)
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(10 758)	(9 954)
Autres	164	(11)
Total des impôts différés nets	(10 787)	(9 388)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2015 varie comme suit :

(en milliers d'euros)

Impôts différés actifs à l'ouverture	-
Impôts différés passifs à l'ouverture	9 388
Impôts différés nets au 31 décembre 2014	9 388
Charge de l'exercice	(612)
Impact de l'entrée de périmètre Prautelec et Chebm	1 093
Impact de la reprise de la dépréciation de l'actif financier	918
Impôts différés nets au 31 décembre 2015	10 788
Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2015	-
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2015	10 788

Le Groupe dispose au 31 décembre 2015 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 1596 milliers d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net des sociétés intégrées	5 569	(1 069)
Impôts comptabilisés (A)	(2 609)	(6)
Résultat consolidé avant impôt	8 178	(1 063)
Taux d'impôt constaté	31,90%	-0,56%
taux de droit commun	33,33%	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	(2 726)	354
Ecart (B) - (A) à expliquer	(117)	360
Régularisation impôt différé sur provisions réglementées exercice antérieur	-	126
Incidence du redressement fiscal	-	113
Autres différences permanentes	(117)	121
Total	(117)	360

Note 12. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs au 31 décembre 2014	Variation	Valeurs au 31 décembre 2015
Ecart d'acquisition B PROMOTION	12 532	-	12 532
Ecart d'acquisition VOLUME B	5 950	-	5 950
Ecart d'acquisition (brut)	18 482	0	18 482
Amortissement/perte de valeur	-	-	-
Ecart d'acquisition (net)	18 482	0	18 482

Un test de dépréciation a été réalisé en comparant la valeur nette comptable de l'unité, y compris l'écart d'acquisition, à la valeur recouvrable de l'UGT, qui correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés provenant de l'utilisation de l'UGT. Ces flux futurs sont issus du plan d'affaires à 5 ans établi et validé par la Direction, auquel s'ajoute une valeur terminale basée sur des flux de trésorerie normatifs actualisés au coût moyen pondéré du capital.

Le taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2015 pour actualiser ces flux futurs s'élève à 6,6% et le taux de croissance à l'infini utilisé pour la valeur terminale s'élève à 1,5%.

Le test de dépréciation mené sur ces bases n'a pas donné lieu à la constatation d'une perte de valeur au titre de ces écarts d'acquisition et ce même avec une majoration de 1% du taux d'actualisation et une diminution de 0,5% du taux de croissance à l'infini.

Note 13. Immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2014	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements (1)	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 31/12/2015
Immeubles de placement à juste valeur	106 090	5 199	181	(12 871)	0	5 050	103 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 334	4 687	777	0	(406)	(5 050)	7 343
Total	113 424	9 886	958	(12 871)	(406)	0	110 993

- (1) correspondent principalement à une requalification en stock concernant le projet Nice The Crown, livré sur la période

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant (DTZ) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

Pour les immeubles de placement achevés, la méthode d'évaluation par le rendement a été retenue puis recoupée avec une méthode par comparaison.

Pour les immeubles en cours de construction, la méthode d'évaluation par le revenu (DCF) a été retenue puis recoupée avec une méthode par comparaison.

Conformément à la norme IAS 40, le Groupe comptabilise en résultat la variation d'une année sur l'autre de juste valeur de ses immeubles de placement.

La variation de juste valeur des actifs en service s'élève sur l'exercice à 958 milliers d'euros et concerne principalement le programme Lesquin Lille pour 392 milliers d'euros.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, ARTEA a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés au 31 décembre 2015 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m²	Taux d'actualisation
Max	169	8,23
Min	120	6,15
Moyenne pondérée	151	6,77

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert DTZ est de 6,71 % sur 2015 contre 6,77 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Analyse fluctuation	-1 point de base	- 0,5 point de base	Valorisation expert	+ 0,5 point de base	+ 1 point de base
Taux	5,71%	6,21%	6,71%	7,21%	7,71%
Valeur du patrimoine immobilier	121 802	111 995	103 650	96 462	90 206

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2014	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2015
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	7 298	4 456	4 461	(220)	-	15 995
Installations techniques, matériel & outillage	16	-	-	-	-	16
Autres immobilisations corporelles	771	18	143	-	-	932
Total Autres immobilisations (brut)	787	18	143	0	0	948
Amortissements	31/12/2014	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2015
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(1 284)	(841)	(513)	42	-	(2 596)
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(286)	(17)	(133)	-	-	(438)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(288)	(17)	(133)	0	0	(440)
Valeurs nettes	31/12/2014	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2015
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	6 014	3 615	3 948	(178)	-	13 399
Installations techniques, matériel & outillage	14	-	-	-	-	14
Autres immobilisations corporelles	485	1	10	-	-	494
Total Autres immobilisations (net)	499	1	10	0	0	508

- (1) Concerne pour respectivement 492 milliers d'euros la centrale Savoyeux de Prautelec et pour 3 964 milliers d'euros les installations de production électrique de Chebm réévalués suite à l'acquisition de ces deux sociétés sur la période.

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Titres de participations non consolidés	8	9
Dépôts & cautionnements (1)	1 073	1 853
Total	1 081	1 862

- (1) Il est précisé qu'après analyse de la société, un montant de 100 milliers d'euros comptabilisé en trésorerie et équivalent de trésorerie dans les comptes publiés au 31 décembre 2014, a été reclassé en autres actifs financiers non courants au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015, car il ne répondait pas aux critères définis par la norme IAS 7. Ce reclassement impacte les postes Trésorerie et Prêts et avances consentis.

Note 16. Stocks et en-cours

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
En-cours de production	20 496	27 809
<i>Dont en-cours projet VESINET</i>	9 638	9 198
<i>Dont en-cours projet The Crown</i>	-	9 556
<i>Dont en-cours projet SILO</i>	4 862	-
<i>Dont en-cours projet NIMES</i>	1 786	1 714
<i>Dont en-cours projet LE GENOME tranche 1</i>	-	1 212
Total en-cours	20 496	27 809

Note 17. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Valeurs brutes	6 791	733
Dépréciations	-	-
Créances clients (net)	6 791	733

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	6 791		6 791			
Dépréciations clients	-					
Total	6 791	0	6 791	0	0	0

Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Variation nette des stocks	(7 719)	8 861
Variation des clients	6 044	(449)
Variation des fournisseurs	(2 966)	(3 785)
Variation des créances diverses	(982)	1 519
Variation des dettes diverses	(1 507)	208
Variation des comptes de régularisation - actif	21	(14)
Variation des comptes de régularisation - passif	(2 197)	1 310
Variation du Besoin en fonds de roulement	(9 306)	7 649

Note 19. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Créances sociales et fiscales (1)	6 705	5 564
Autres créances liées à l'exploitation (2)	1 351	694
Charges constatées d'avance	44	24
Total autres actifs courants	8 100	6 282

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

(2) Les autres créances liées à l'exploitation sont principalement constituées par des créances vis-à-vis d'études notariales.

Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Valeurs mobilières de placement (1)	76	-
Disponibilités	9 789	3 585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 865	3 585

(1) Il est précisé qu'après analyse de la société, un montant de 100 milliers d'euros comptabilisé en trésorerie et équivalent de trésorerie dans les comptes publiés au 31 décembre 2014, a été reclassé en autres actifs financiers non courants au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015, car il ne répondait pas aux critères définis par la norme IAS 7. Ce reclassement impacte les postes Trésorerie et Prêts et avances consentis.

Note 21. Capital social

Le capital social a évolué comme suit sur la période :

Date	Libellé	Nombre d'actions	Nominal (€)	Capital (K€)
31/12/2013	Capital ARTEA	1 343 490	6,60	8 867
15/04/2014	Apports VOLUME B et ARTEPROM (ex-B PROMOTION)	717 675	6,60	4 737
15/04/2014	Capital ARTEA avant fusion dans MEDEA	2 061 165	6,60	13 604
13/06/2014	Annulation du capital d'ARTEA	(2 061 165)	6,60	(13 604)
	Capital de MEDEA (renommée ARTEA)	591 000	0,07	41
	Rémunération des actionnaires ARTEA	98 914 944	0,07	6 924
	Annulation actions propres	(572 051)	0,07	(40)
	Capital social après fusion ARTEA / MEDEA	98 933 893	0,07	6 925
20/11/2014	Regroupement d'actions	(93 987 199)	0,07	(6 579)
	Capital social au 31 décembre 2015	4 946 694	1,40	6 925

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2015 est de 4 946 694. La société ARTEPROM (ex-B PROMOTION) détient 226 447 titres d'autocontrôle et la société ARTEA (ex-ARTEA) en détient 744.

Note 22. Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31/12/2015	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	21 411	0	132	0	21 543	0	21 543
Emprunts auprès des établissements de crédit	69 356	21 104	(29 260)	-	61 200	11 635	49 565
Dettes location financement	12 599	-	(853)	-	11 746	872	10 874
Avance crédit preneur	(2 816)	-	251	-	(2 565)	(256)	(2 309)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	79 139	21 104	(29 862)	0	70 381	12 252	58 130
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	543	514	(543)	-	514	514	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 959	277	(271)	-	1 965	-	1 965
Comptes courants hors groupe	971	-	(952)	-	19	19	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	83	-	(81)	6	8	8	-
Total autres dettes financières	3 556	791	(1 847)	6	2 505	541	1 965
Total dettes financières	104 106	21 895	(31 577)	6	94 429	12 793	81 637

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

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

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2015	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 243	Euros	04/08/2019	In fine	Fixe 6 %
OCA Fesv	30/06/2012	8 300	8 300	Euros	30/06/2017	In fine	Fixe 7,5%
Emprunts obligataires convertibles		22 311	21 543				

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

L'emprunt obligataire convertible émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2015.

Concernant le palier Fesv qui comprend les sociétés Fesv, Aix 3, Aix 4 et Aix 11, le covenant suivant a été respecté : La somme des capitaux propres consolidés (part du groupe Fesv) et de la différence entre le montant global des comptes courant d'associés au passif du bilan et le montant global des comptes courant d'associés à l'actif du bilan est supérieure au 31 décembre 2015 à 120% du montant nominal des OCA en circulation.

L'emprunt obligataire convertible OCEANE a été en partie converti pour 3 017 actions représentant un total de 42 milliers d'euros.

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2015 (hors variation de périmètre) se détaillent ainsi (en euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2015	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BPI chez ARTEA	16/10/2015	450 000	450 000	-	450 000	30/11/2022
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	15/10/2015	2 300 000	1 976 171	80 402	1 895 769	15/03/2028
BPI chez CAMPUS ARTEPARC	15/10/2015	2 300 000	1 976 171	80 402	1 895 769	15/03/2028
PALATINE crédit TVA CAMPUS ARTEPARC	15/10/2015	800 000	734 400	734 400	-	15/10/2016
ARTEA NICE		7 836 800	-	-	-	N/A
BPI chez LESQUIN ARTEPARC	21/07/2015	1 500 000	1 364 462	-	1 364 462	21/07/2020
BPI chez LESQUIN ARTEPARC	21/07/2015	1 500 000	1 364 462	-	1 364 462	21/07/2020
PALATINE crédit TVA LESQUIN ARTEPARC	21/07/2015	500 000	348 000	348 000	-	21/07/2016
TRIODOS chez ARTESOL HYDRO V	31/07/2015	1 407 651	1 407 651	34 625	1 373 026	31/12/2032
TRIODOS chez ARTESOL HYDRO V	31/07/2015	450 000	-	-	-	31/12/2032
TRIODOS chez ARTESOL HYDRO V	19/11/2015	1 807 000	1 807 000	98 426	1 708 574	30/12/2030
TRIODOS chez ARTESOL HYDRO V	19/11/2015	246 727	-	-	-	30/12/2030
Total emprunts bancaires		21 098 178	11 428 317	1 376 255	10 052 062	

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

(En milliers d'euros)

Année de remboursement	à moins d'1 an	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà	Total
Principal	12 245	4 951	5 215	5 207	5 337	5 041	6 017	4 379	21 989	70 381
Intérêts	1 835	1 378	1 254	1 115	989	835	740	620	1 050	9 815
Total Groupe (Principal + intérêts)	14 080	6 329	6 469	6 322	6 326	5 875	6 756	4 999	23 039	80 196

Note 23. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2015	Dont	
						Courant	Non courant
Provisions	92	666	(1)	15	772	680	92
Total provisions	92	666	(1)	15	772	680	92

Le litige doté pour 665 milliers d'euros est en lien avec l'activité de promoteur immobilier.

Note 24. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Avances et acomptes reçus / commandes	410	233
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	4 799	2 726
Produits constatés d'avance	2 330	133
Autres dettes diverses	900	422
Total autres passifs courants	8 439	3 514

Note 25. Instruments dérivés

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation de juste valeur
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	133	261	(128)

Ces swaps de taux servent à couvrir les emprunts souscrits à taux variable. La valeur de ces instruments est communiquée par les établissements financiers à l'origine de ces dérivés. Elle est déterminée selon une méthode d'évaluation dont les variables incluent des données de marché observables (niveau 2).

Le Groupe ayant choisi de ne pas appliquer de comptabilité de couverture, la variation de la juste-valeur des instruments dérivés est directement comptabilisée en résultat.

Note 26. Engagements hors bilan

Garanties sur immeubles

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AIX 1 AU 31/12/2015				
Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE AU 31/12/2015				
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. A Arteparc Meyreuil	Crédit de 72.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 7.200 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. F Arteparc Meyreuil	Crédit de 139.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 14.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL HYDRO V AU 31/12/2015				
Samoens	Crédit de 1.407.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 1.807.000 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2015				
Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Panoramique	Crédit de 2.712.611,08 €	échéance 03/08/2020 Inscription jusqu'au 03/08/2021	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 2.550.000 € et hypothèque de 1er rang pour 500 000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Provençal La Bastide	Crédit de 1.830.000 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit de 2.834.000 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX 5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3.411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.900.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 5.476.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Bât.A Arterparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 5.200.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 5.200.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât.A Arterparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 2.600.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 2.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Campus Arterparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arterparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arterparc C	Crédit de 4.600.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2029	Hypothèque de 1er rang pour 4.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arterparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arterparc Lesquin C	Crédit de 3.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2029	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arterparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Loyers futurs minimaux

Au 31 décembre 2015, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2015
2016	7 037
2017	6 440
2018	5 999
2019	3 762
2020	1 727
2021	1 351
2022	856
2023	702
2024	303

Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES				JLS PARTNER				Grant Thornton				ORGEKO			
Exercices 2015 et 2014 :	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
o Émetteur[1]	91 966	87 060	80%	38%	35 770	24 000	100%	100%	19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%
o Filiales intégrées globalement	15 426	14 749	13%	6%												
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	7 500	7 500	7%	3%												
o Émetteur																
o Filiales intégrées globalement		0	0%	0%											0%	0%
Sous-total	114 892	109 309	100%	47%	35 770	24 000	100%	100%	19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridique, fiscal, social	0	0	0%	0%	0			0%					-	-		
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0	121 311	0%	53%	0	0		0%	0				-	-		
Sous-total	0	121 311	-	53%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	114 892	230 620	100%	100%	35 770	24 000	100%	100%	19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%

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

L'effectif au 31 décembre 2015 est composé de 34 salariés, dont l'ancienneté est inférieure à dix ans (1 seul salarié de plus de 10 ans d'ancienneté).

Le montant de l'engagement de retraite n'étant pas matériel, l'indemnité corrélative n'a pas été comptabilisée.

Note 29. Informations relatives aux parties liées

La rémunération des dirigeants concerne le président, le directeur général et le directeur administratif et financier.

Leur rémunération s'est élevée à 506 milliers d'euros au titre de 2015 et à 418 milliers d'euros au titre de l'exercice 2014. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

Les transactions entre les sociétés liées et le groupe ARTEA ont été réalisées aux conditions normales du marché.

<i>(En milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2015	B Promauto	VBI
Créances clients	1 069	842	227
Dettes fournisseurs	321	146	175
Dettes courantes	51	51	-
Chiffres d'affaires	2 778	2 583	195
Charges externes	597	38	559

Les capitaux propres de la société B PROMAUTO au 31 décembre 2015 s'élèvent à (30) milliers d'euros et son résultat net à (80) milliers d'euros.

Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2015

Aucun fait marquant postérieur à la clôture de 31 décembre 2015 n'est à relater.

ARTEA

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU
75116 PARIS**

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2015 au 31/12/2015

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	19 629	10 734	8 895	335	8 560
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 668	2 325	343	477	- 134
Autres immobilisations corporelles	199 439	74 776	124 663	104 257	20 406
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes	1 001		1 001		1 001
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	43 931 982		43 931 982	43 854 482	77 500
Créances rattachées à des participations	24 240 859		24 240 859	15 300 183	8 940 676
Autres titres immobilisés	24 953		24 953	18 703	6 250
Prêts					
Autres immobilisations financières	96 142		96 142	71 701	24 441
TOTAL (I)	68 516 672	87 835	68 428 837	59 350 138	9 078 699
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	4 998 491		4 998 491	3 145 175	1 853 316
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs				3 255	- 3 255
. Personnel	2 000		2 000	2 017	- 17
. Organismes sociaux	7 110		7 110	6 899	211
. Etat, impôts sur les bénéfices				280 162	- 280 162
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	234 023		234 023	515 865	- 281 842
. Autres	20 169	19 317	853	194 678	- 193 825
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	100 515		100 515	100 000	515
Disponibilités	3 203 370		3 203 370	164 880	3 038 490
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	17 380		17 380	304	17 076
TOTAL (II)	8 583 058	19 317	8 563 741	4 413 236	4 150 505
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	693 417		693 417	886 929	- 193 512
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	77 793 148	107 152	77 685 996	64 650 302	13 035 694

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 29 680 164)	29 680 164	6 925 373	22 754 791
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	9 807 111	32 561 904	-22 754 793
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	54 372	54 372	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	1 451 501	1 451 501	
Report à nouveau	-1 258 915	-1 561 399	302 484
Résultat de l'exercice	2 819 342	302 485	2 516 857
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	42 553 576	39 734 235	2 819 341
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles	13 968 276	14 010 514	- 42 238
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	5 505 656	5 966 960	- 461 304
. Découverts, concours bancaires	95	95	
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	103 605	581 502	- 477 897
. Associés	10 810 146	1 968 903	8 841 243
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 007 155	651 274	355 881
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	39 421	25 891	13 530
. Organismes sociaux	215 618	98 469	117 149
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 259 344		1 259 344
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	828 862	518 711	310 151
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	24 102	720	23 382
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 122 390	1 092 955	29 435
Autres dettes	247 750	74	247 676
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	35 132 420	24 916 068	10 216 352
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	77 685 996	64 650 302	13 035 694

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	4 363 547		4 363 547	2 874 879	1 488 668
					51,78
Chiffres d'affaires Nets	4 363 547		4 363 547	2 874 879	1 488 668
					51,78
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			80 450	967 815	- 887 365
Autres produits			25	3	22
					733,33
Total des produits d'exploitation (I)			4 444 022	3 842 696	601 326
					15,65
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes			1 527 225	2 476 914	- 949 689
Impôts, taxes et versements assimilés			79 262	27 104	52 158
Salaires et traitements			949 536	479 212	470 324
Charges sociales			394 202	195 157	199 045
Dotations aux amortissements sur immobilisations			225 122	97 319	127 803
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			25 176	1 633	23 543
					N/S
Total des charges d'exploitation (II)			3 200 522	3 277 340	- 76 818
					-2,34
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			1 243 500	565 357	678 143
					119,95
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations			4 149 940	948 668	3 201 272
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés			25 318	34 502	- 9 184
Reprises sur provisions et transferts de charges			853		853
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				5 470	- 5 470
					-100
Total des produits financiers (V)			4 176 111	988 640	3 187 471
					322,41
Dotations financières aux amortissements et provisions				20 169	- 20 169
Intérêts et charges assimilées			1 122 329	1 196 367	- 74 038
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			1 122 329	1 216 536	- 94 207
					-7,74
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			3 053 782	-227 897	3 281 679
					N/S
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			4 297 282	337 460	3 959 822
					N/S

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		6 950	- 6 950	-100
Produits exceptionnels sur opérations en capital	853	400	453	113,25
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	853	7 350	- 6 497	-88,39
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	300 098	339	299 759	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	853	400	453	113,25
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	300 951	739	300 212	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-300 098	6 611	- 306 709	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	1 177 842	41 586	1 136 256	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	8 620 986	4 838 686	3 782 300	78,17
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 801 644	4 536 201	1 265 443	27,90
RESULTAT NET	2 819 342	302 485	2 516 857	832,06
Dont Crédit-bail mobilier	17 258	13 077	4 181	31,97
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2015 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2014 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 77 685 995,73 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 819 341,97 E.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes découlant de l'application du règlement ANC 2014-03 :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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

- Au 31 décembre 2015, la société détient également des actions propres pour 24 953 euros.

Le cours de l'action au 31 décembre 2015 s'élève à 13,40 euros.

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

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

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse sont évaluées pour leur valeur nominale.

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

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

COMPATIBILISATION, PRESENTATION DU CICE

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

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

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont la constatation d'une créance imputable sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3 823 € au titre de l'exercice 2015.

Informations générales complémentaires :

Comptes consolidés du Groupe :

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

Intégration fiscale :

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

Au 31 décembre 2015, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et d'une de ses filiales.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2015 s'élève à 31 983 €.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 68 516 672 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	4 381	15 248		19 629
Immobilisations corporelles	156 913	46 195		203 108
Immobilisations financières	59 265 238	28 344 213	19 315 515	68 293 936
TOTAL	59 426 532	28 405 656	19 315 515	68 516 672

Amortissements et provisions d'actif = 87 835 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	4 046	6 688		10 734
Immobilisations corporelles	52 179	24 922		77 101
Titres mis en équivalence			20 169	
Autres Immobilisations financières	20 169			
TOTAL	76 394	31 610	20 169	87 835

Etat des créances = 29 616 174 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	24 337 001		24 337 001
Actif circulant & charges d'avance	5 279 173	5 279 173	
TOTAL	29 616 174	5 279 173	24 337 001

Provisions pour dépréciation = 19 317 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers	79 022	19 317		79 022	19 317
Comptes financiers					
TOTAL	79 022	19 317		79 022	19 317

Produits à recevoir par postes du bilan = 4 973 173 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	4 973 173
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	4 973 173

Charges constatées d'avance = 17 380 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges d'exploitation dont la constatation en résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Charges à répartir = 693 417 E

Charges à répartir	Valeur nette	Taux
Frais d'émission des emprunts	693 417	20 %
TOTAL	693 417	

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

L'amortissement 2015 s'élève à 193 512 €.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 29 680 164 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4 946 694	1,40	6 925 372
Titres émis	4 946 694	4,60	22 754 792
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	4 946 694	6,00	29 680 164

Capitaux propres = 42 553 576 E

Capitaux propres à l'ouverture	39 734 235
Augmentation de capital	22 754 791
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	- 22 754 791
Résultat 2015	2 819 342
Capitaux propres à la fin de l'exercice	42 553 576

Etat des dettes = 35 132 420 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
OCEANE	13 968 276		13 968 276	
Etablissements de crédit	5 505 751	879 918	3 544 858	1 080 975
Dettes financières diverses	10 913 752	10 913 752		
Fournisseurs	1 007 155	1 007 155		
Dettes fiscales & sociales	2 367 346	2 367 346		
Dettes sur immobilisations	1 122 390	1 122 390		
Autres dettes	247 750	247 750		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	35 132 420	16 538 311	17 513 134	1 080 975

La société ARTEA a procédé à l'émission d'OCEANE en date du 4 août 2014, dont les modalités sont les suivantes :

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

Au 31 décembre 2015, 3 017 obligations ont été converties en actions.

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont essentiellement constitués de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier, en juillet 2007, d'un montant de 4 664 000 € au profit des filiales ARTEA AIX 4 (1 830 000 €) et ARTEA AIX 5 (2 834 000 €).

Au 31 décembre 2015, le solde restant dû de l'emprunt s'élève à 2 322 597 €.

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

Charges à payer par postes du bilan = 401 145 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	12 670
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	307 520
Dettes fiscales & sociales	80 955
Autres dettes	
TOTAL	401 145

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 1 177 842 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	1 243 500	251 536	991 964
Résultat financier	3 053 782	1 026 307	2 027 475
Résultat exceptionnel	-300 098	-100 000	-200 098
Participation des salariés			
TOTAL	3 997 184	1 177 842	2 819 342

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué de :

	PRODUITS	CHARGES	RESULTAT
CESSION IMMOBILISATIONS FINANCIERES	853	853	-
ABANDON PROMESSE ACHAT TERRAIN		300 000	-300 000
DIVERS		98	-98
	853	300 951	-300 098

Annexes aux comptes annuels (suite)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

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

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes sont mentionnés dans la note 27 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ARTEA.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	6
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	2
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	8

Indemnités de fin de carrière

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

Au 31 décembre 2015, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 59 808 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 3,5%

Taux de charges sociales : 44,20%

Age départ retraite : 65 ans

Engagements donnés = 23 089 810 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	23 089 810
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
TOTAL	23 089 810

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 4 664 000 euros au profit des filiales à hauteur de 3 615 611 euros. Cet emprunt a fait l'objet de deux hypothèques d'un montant respectivement de 1 830 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 4 et 2 834 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 5.

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

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

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

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,

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

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

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

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

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

Emprunts souscrits auprès de la banque BPI d'un montant de 1 500 000 euros et auprès de la banque PALATINE pour un montant de 1 500 000 € par la filiale SAS ARTEPARC LESQUIN. Ces emprunts font l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 3 000 000 euros.

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

- 1 407 651 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 407 651 euros,
- 1 807 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 807 000 euros,

Tableau des entités liées

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	20 438 906	10 809 001
FOURNISSEURS		706 738
CLIENTS	4 998 491	
	CHARGES	PRODUITS
CHIFFRE D'AFFAIRES		4 353 902
CHARGES D'EXPLOITATION	588 154	
CHARGES FINANCIERES	42 299	
PRODUITS FINANCIERS		331 067

Annexes aux comptes annuels (suite)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

Produits à recevoir = 4 973 173 E

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients factures à établir(418100)	4 973 173
TOTAL	4 973 173

Charges constatées d'avance = 17 380 E

Charges constatées d'avance	Montant
Cca(486000)	17 380
TOTAL	17 380

Charges à payer = 401 145 E

Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	Montant
Interets courus/emprunt(168840)	12 670
TOTAL	12 670

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn. factures non parvenues(408100)	259 843
Fourn. immo.fact. non parvenues(408400)	47 677
TOTAL	307 520

Dettes fiscales et sociales	Montant
Pers congés payés(428200)	38 546
Org. soc. congés à payer(438200)	17 346
Opcv formation continue (438300)	4 504
Opcv taxe apprentissage (438500)	5 569
Etat autres charges à payer(448600)	14 990
TOTAL	80 955

Annexes aux comptes annuels (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	189 000	100	1 000	1 000	969 316	2 834 000	428 470	180 763	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513		3 595 586	614 625	-39 348	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	437 289	100	1 000	1 000			-	5 679	
SARL ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000	-1 078	100	1 050 000	1 050 000			-	-136	
SAS FESV	4 639	965 446	100	7 989 738	7 989 738			1 504 342	1 698 862	
SARL ARTESOL	424 574	312 160	63,90	271 387	271 387	2 894 625		219 307	-142 026	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	47 337		190 961	4 391	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	111 063	65	3 579 563	3 579 563	11 308		2 592 177	264 367	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000	1 764 694		-	-33 326	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000	-8 049	60	600	600	8 692		-	-2 872	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 000	-23 465	100	1 000	1 000	3 651 543		14 142	-135 624	
SNC ARTEA NICE 2013	1 000		99,90	999	999			37 836 890	3 843 648	
SARL ARTEA SERVICES	1 000	-43 099	100	1 000	1 000	137 525		4 891	-40 211	
SAS ARTEPROM	243 750	224 512	100	24 002 386	24 002 386	568 843		39 048 403	3 931 164	
SARL VOLUME B	7 500	819 332	100	6 935 403	6 935 403			825 483	233 398	
SCI ARTEA DURANNE 2015	1 000		100	1 000	1 000	1 521 769		550	-30 931	
SARL ARTESOL ENERGIE	150 000	-1 987	51	76 500	76 500	5 225 429		20 291	-148 628	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

**RAPPORT DE GESTION SUR LES
OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2015**



RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015..... 3

1. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	3
1.1 <i>Activité.....</i>	3
1.2 <i>Evénements significatifs de la période.....</i>	12
2. RESULTAT DES ACTIVITES	13
2.1. <i>Résultats consolidés d'ARTEA</i>	13
2.2. <i>Résultats sociaux d'ARTEA.....</i>	15
2.3. <i>Activité des principales filiales</i>	17
3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	19
3.1. <i>Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2015.....</i>	20
3.2. <i>Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2015</i>	21
3.3. <i>Rémunérations.....</i>	22
4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES.....	27
4.1. <i>Événements postérieurs à la clôture.....</i>	27
4.2. <i>Perspectives</i>	27
4.3. <i>Facteurs de risque.....</i>	27
4.4. ASSURANCES	34
4.5 LITIGES AU 31 DECEMBRE 2015.....	38
5. ACTIONNARIAT.....	39
5.1. <i>Informations relatives au capital</i>	39
5.2. <i>Actionnariat du Groupe</i>	40
5.3. <i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i>	42
5.4. <i>Opérations afférentes aux titres de la Société.....</i>	43
5.5. <i>Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public</i>	45
5.6. <i>Évolution du cours de Bourse.....</i>	47
6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE).....	49
6.2 <i>Informations environnementales.....</i>	57
6.3 <i>Informations sociétales.....</i>	72
6.4 <i>Note méthodologique.....</i>	73
7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL.....	74
7.1 <i>Informations à caractère juridique</i>	74
7.2 <i>Informations sur le capital et l'actionnariat.....</i>	75
7.3 <i>Organigramme du Groupe au 31/12/2015.....</i>	78
7.5 <i>Recherche et développement, brevets et licences.....</i>	79
7.6 <i>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i>	79
7.7 <i>Personnes responsables du document.</i>	79

8.	ANNEXES	81
	<i>Annexe 8.1 - RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2016 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS</i>	<i>81</i>
	<i>Annexe 8.2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES</i>	<i>82</i>
	<i>Annexe 8.3 – RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</i>	<i>83</i>
	<i>Annexe 8.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS</i>	<i>84</i>
	<i>Annexe 8.5 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE</i>	<i>85</i>
	<i>Annexe 8.6 – EXPERTISES AU 31 DECEMBRE 2015</i>	<i>97</i>

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

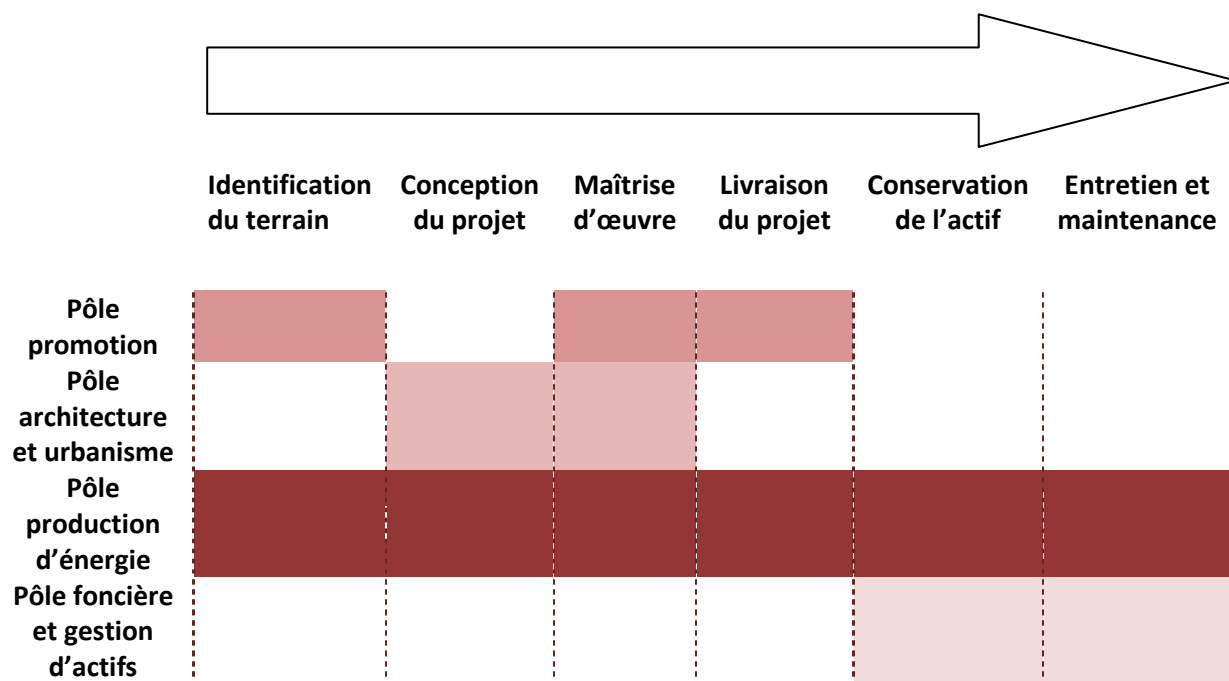
1.1 Activité

ARTEA est un groupe composé de différentes structures principalement immobilières qui s'est spécialisé depuis 2006 dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux, en France.

ARTEA développe exclusivement des immeubles BBC (bâtiment basse consommation) et à énergie positive le plus souvent. Pour ce faire, le Groupe utilise différentes techniques : isolation thermique, puits canadiens, géothermie, panneaux solaires, récupération des eaux de pluie...

Compte tenu des compétences d'ARTEA issues notamment de ses activités de Recherche et Développement, le Groupe conçoit des bâtiments de nouvelles générations, proposant ainsi des charges limitées et garanties pour le locataire, ce qui lui permettent de bonifier le loyer global.

Il se positionne en tant qu'opérateur global développant des projets d'ensemble et maîtrisant ainsi toute la chaîne de compétences liées aux différents métiers de l'immobilier. ARTEA apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception, intégrant une dimension environnementale et éco-responsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes :



Le Groupe développe ses compétences spécifiques tout au long du déploiement d'un projet autour de quatre pôles :



Source : ARTEA

Aujourd'hui, grâce à ses filiales, ARTEA propose des solutions dans les différents métiers de l'immobilier créant ainsi une véritable chaîne de création de valeur dans tous les métiers où elle intervient :

Promotion :

Cette activité était assurée en 2015 par une seule structure la Société ARTEPROM, société anciennement dénommée B PROMOTION et ayant fait l'objet en date du 31 décembre 2014 d'une fusion-absorption avec la société ARTEPROM.

Cette entité est soumise à un process particulièrement exigeant :

- Intervention en **amont du process de maîtrise d'œuvre**,
- Recherche de sites géographiques de qualité,
- Maîtrise et optimisation des coûts de fonctionnement,
- **Conception de locaux flexibles et polyvalents**,
- Programmation grâce aux méthodes de space-planning.

La Société ARTEPROM pôle intervient sur **l'ensemble du territoire national** et dans tous les domaines de l'immobilier d'entreprise (immeubles de bureaux en centre-ville, locaux d'activité, parcs technologiques, locaux commerciaux) :

- En aval, ARTEPROM assure les missions d'**entretien et de rénovation** des actifs d'ARTEA.
- L'activité d'ARTEPROM est concentrée sur l'immobilier d'entreprise.
- De l'origine à aujourd'hui les filiales de promotion ont **livré plus de 150 000 m² de bureaux**.
- Par ailleurs, elles détiennent aujourd'hui un patrimoine de plus de **45 000 m²**.

Dans le cadre de promotions d'actifs qui sont ou seront conservés dans le patrimoine du Groupe, trois typologies de développement se présentent :

- Les opérations « clé en main locatif » dont le bail est signé avec prise d'effet au jour de la livraison de l'ouvrage, avant même l'engagement des demandes d'autorisations administratives,
- Les opérations en « gris » qui suspendent le démarrage de la construction à la signature d'un bail alors que toutes les démarches et études préalables ont été réalisées et que le terrain est acheté ou sous option d'achat,
- Les opérations en « semi blanc » qui consistent à démarrer le développement y compris les travaux de construction ou de reconstruction dès lors qu'au moins 30% des surfaces ont fait l'objet de la signature d'un bail.

Le Groupe ne lance pas d'opération en « blanc » qui consiste à démarrer, toutes autorisations obtenues, les travaux de construction ou de reconstruction de l'immeuble avant la signature d'un bail.

Etant en amont d'un projet, ces structures privilégient la recherche de sites de qualité, la maîtrise et l'optimisation des coûts de fonctionnement, la conception de locaux flexibles et polyvalents, et la programmation grâce aux méthodes de space-planning.

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe réalise des appels de marché pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne le mieux disant. En conséquent, le

Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets. Par ailleurs, pour chaque risque pris dans le cadre de la réalisation des projets, une assurance est mise en place (cf. paragraphe 4.4).

Elles assurent en aval les missions d'entretien et de rénovation des actifs d'ARTEA.

Par leur connaissance des marchés et des produits en immobilier d'entreprises, ARTEPROM est à même d'offrir une gamme étendue de services et de réaliser des projets immobiliers sur l'ensemble du territoire national en intervenant dans tous les domaines de l'immobilier d'entreprises : immeubles de bureaux en centre-ville, locaux d'activité, parcs technologiques, locaux commerciaux... Dans cette logique, le concept de l' « ARTEPARC » a été développé.

L'ARTEPARC consiste en un ensemble d'immeubles de bureaux concentrés sur une zone auxquels sont ajoutés un certain nombre de services communs annexes mis à la disposition des occupants.

ARTEPARC est une marque du Groupe qui a vocation à développer un réseau de parcs tertiaires innovants sur l'ensemble du territoire à l'image de l'ARTEPARC de Meyreuil. Un ARTEPARC se distingue par la performance et la démarche environnementale de ses immeubles.

Les immeubles intègrent le savoir-faire dans la conception environnementale développé par ARTEA à savoir des bâtiments autonomes et producteurs d'énergie ainsi que des constructions pensées en termes d'économie d'énergie.

Des services annexes mis à la disposition des locataires y sont ajoutés tels que :

Un pôle de services regroupant : une boulangerie, un restaurant, une salle de sport, un service de covoiturages (via un site internet d'échange propre à chaque ARTEPARC), la mise à disposition de voitures électriques (réservables par un système propre à chaque ARTEPARC),

Un parc environnemental et écologique avec un système de récupération et stockage des eaux de pluies et réutilisation pour l'arrosage des plantes.

Par ailleurs, le hall de chacun des immeubles est équipé d'un tableau de bord GREENVIEW© sur grand écran permettant de suivre la consommation et la production d'énergie et d'eau, les températures intérieure et extérieure, les équivalents d'émissions de CO₂ économisées, etc... Il permet également les échanges sur le système de réservation des véhicules électriques de l'ARTEPARC. Ce dernier est ainsi l'interface entre les différents utilisateurs de l'ARTEPARC.

Gestion de son parc d'actifs immobiliers :

ARTECOM possède une expertise reconnue dans la gestion immobilière des actifs du Groupe.

Ses domaines d'intervention sont:

- La gestion comptable et financière des structures filiales du Groupe (SCI, SARL, SNC),
- La gestion administrative et juridique du Groupe (suivi contentieux, gestion assurances, suivi juridique, conseils syndicaux et assemblées générales),

La gestion locative et le suivi des relations clients (gestion des baux, gestion des loyers et charges, recouvrement des créances, relations avec les locataires, commercialisation des locaux vacants, neufs et anciens), la gestion technique (élaboration des budgets), le contrôle et le pilotage du suivi des bâtiments, la maintenance préventive, la sécurité des personnes et des actifs, le contrôle réglementaire, la gestion des parties communes, la gestion du reporting et des systèmes d'information, le tableau de contrôle des situations locatives, la production des états de trésorerie et des tableaux d'analyse des valeurs d'actifs, la gestion des travaux, la programmation de planning de travaux, entretien, rénovation, mise aux normes, embellissement, la maîtrise d'ouvrage déléguée et l'assistance aux interventions et travaux, et enfin la maintenance corrective.

Au 31 décembre 2015, les actifs loués représentent un ensemble de **24 immeubles de bureaux** occupés par près de **60 locataires**.

Les revenus locatifs sont essentiellement issus de baux commerciaux signés avec des sociétés de renom (GDF SUEZ, ADIDAS, LEGRAND, SITA...).

L'offre proposée et le positionnement environnemental/service du Groupe permettent d'afficher à ce jour un **taux d'occupation des actifs** supérieur à 98% et un taux de turn over parmi les plus bas du marché.

La fidélité des locataires peut s'expliquer notamment par les aménagements clé en main proposés, la qualité des prestations réalisées, la compétitivité des loyers proposés mais aussi par la proximité des relations entretenues.

Environnement et énergies renouvelables :

ARTESOL est à la croisée des métiers de l'immobilier et de l'énergie.

Elle assure une mission de conseil et d'ingénierie environnementale. A ce titre, ARTESOL développe une activité de recherche et développement, de dépôt de brevets et de certifications « GREEN RATING ». Ce pôle d'ARTEA pilote la stratégie de développement des énergies renouvelables du Groupe. ARTESOL a investi dans des centrales photovoltaïques et un barrage hydraulique pour produire et vendre de l'électricité auprès d'EDF.

ARTESOL, dans ses activités de recherche et développement, met au point des procédés innovants permettant d'obtenir des bâtiments autonomes et producteurs d'énergie ainsi que des constructions pensées en termes d'économie d'énergie via :

- Une conception passive des bâtiments avec, entre autres, l'intégration de casquettes solaires sur le toit des bâtiments, une isolation par l'extérieur, des vitrages performants,



Exemple de casquette solaire



Illustration d'isolation par l'extérieur

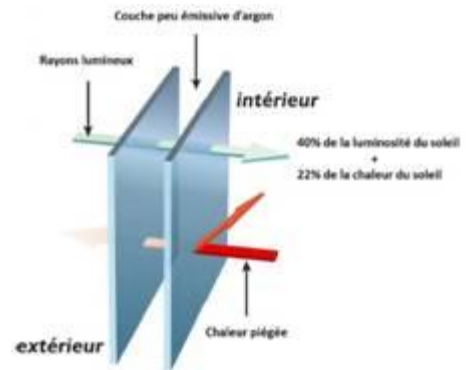


Illustration des vitrages performants

Source : ARTEA

- Une conception active des bâtiments avec une centrale photovoltaïque en toiture de chaque immeuble, un système de ventilation double flux à récupération de chaleur, des éclairages à faible consommation, une gestion de l'eau potable via des robinets à détection infrarouges.

Par ailleurs, les bâtiments sont équipés d'intelligence artificielle et de système de production d'énergie permettant une intégration sur les Smart Grids (réseau de distribution d'électricité intelligent).

Dans le cas d'un ARTEPARC, ARTESOL met également en œuvre des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluies puis leur réutilisation pour l'arrosage des espaces verts.

- Présentation des centrales solaires du Groupe

La puissance totale des panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments d'ARTEA représentent 2,17 MWc.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2015, le Groupe a poursuivi le développement de son pôle production d'énergies renouvelables en procédant, via la société ARTESOL ENERGIE, à l'acquisition de diverses micro-centrales hydro-électriques.

- Présentation des centrales hydrauliques propriétés du Groupe ARTEA

La première centrale rachetée en 2011 par la société ARTESOL HYDRAU est celle des Duellas (24).

Elle est d'une puissance nominale de 320 kW, est soumise au contrat H07 avec l'opérateur historique EDF. La centrale fut construite en 1980 et a depuis été réhabilitée. La turbine est de technologie Kaplan et produit au fil de l'eau. Un transformateur propre à la centrale est situé dans les locaux techniques de celle-ci. Sa production annuelle est de l'ordre de 680 MWh, soit environ 55 tonnes équivalent pétrole.

Au cours de l'année 2015, la société ARTESOL ENERGIE a souscrit et acquis l'intégralité des titres formant le capital social de trois entités ayant pour principal activité l'exploitation d'unités mettant en œuvre des solutions environnementales de production d'énergie et plus particulièrement l'exploitation de micro-centrales hydro-électriques.

La société ARTESOL ENERGIE a, en premier lieu, constitué la société ARTESOL HYDRO V en tant que filiale détenue à 100%, qui elle-même a procédé à l'acquisition de trois micro-centrales hydro-électriques situées pour l'une à Samoens (74), pour la deuxième à Colombier Fontaine (25) et enfin à Perrigny-sur-l'Ognon (21).

La centrale hydroélectrique de Samoens située en Haute-Savoie exploite une chute de 174 m sur le cours d'eau du Nant d'eau. La rénovation de la centrale prévoit l'installation d'un groupe de 400 kW en parallèle du groupe existant de 680 Kw. A la fin des travaux la centrale devrait produire 3 GWh soit 258 tonnes équivalent pétrole.

L'usine hydroélectrique de Colombier-Fontaine utilise quant à elle la force des eaux du Doubs pour produire de l'électricité et ce grâce à trois turbines. Lors de la rénovation une turbine supplémentaire sera mise en service et portera la puissance totale de la centrale à 380 Kw. Le but de la rénovation est comme pour celle de Samoens, de mettre en place un contrat H07 avec EDF.

La centrale de Perrigny-sur l'Ognon est soumise au respect d'un contrat H07 avec l'opérateur historique EDF. La centrale d'une puissance de 320 kW devrait être équipée durant l'année 2016 d'un système de gestion à distance afin de fiabiliser sa production. Celle-ci devrait atteindre 1 290 MWh en valeur nominale annuelle.

La société ARTESOL ENERGIE a également procédé à l'acquisition en 2015 des titres formant le capital social des sociétés PRAUTELEC et CHEBM. Ces deux entités exploitent respectivement les centrales micro-électriques suivantes :

. la centrale hydroélectrique de Savoyeux exploitée par la Société PRAUTELEC possède actuellement deux turbines Fontaine qui exploitent la force de la Saône. Elle devrait être entièrement renouvelée pour pouvoir produire 1784 MWh par an (155 tonnes équivalent pétrole).

. la centrale hydroélectrique de Sauvat, située dans le Cantal et détenue par la société CHEBM, a une puissance avant rénovation de 1250 kW. La rénovation de la centrale devrait être similaire à celle de Samoens avec l'ajout d'un groupe de 400 kW en parallèle. Cette unité devrait être la plus importante détenue par le Groupe ARTEA avec une puissance de 1650 kW et une production annuelle de 3211 MWh (276 tonnes équivalent pétrole).

En fonctionnement nominal, les centrales hydroélectriques devraient produire 15,8 GWh soit 1362 tonnes équivalent pétrole.

- Présentation de l'outil GREENVIEW© développé par le Groupe

Dans son objectif d'optimisation des ressources, ARTESOL a développé l'outil GREENVIEW© qui est un système de pilotage et d'optimisation environnemental d'immeubles. Ce portail affiche les résultats issus du traitement des données informatiques :

- Détermination de la consommation,
- Vérification de production,
- Analyse des courbes de charge.



Source : ARTEA

De plus, un tableau de bord des performances et consommations par locataire est affiché dans le hall de chaque immeuble permettant de suivre en direct plusieurs indicateurs de consommations d'énergie (électricité, eau, chauffage, climatisation...).



Source : ARTEA

L'objectif de l'affichage GREENVIEW® est de rendre accessible à n'importe quel utilisateur les informations sur les différents types de consommation du bâtiment.

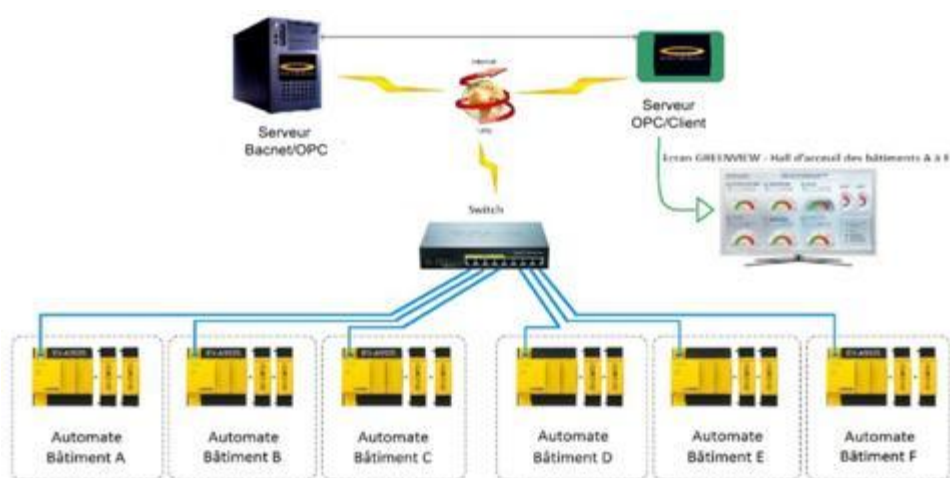
Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services avec pour objectifs :

- D'offrir aux entreprises des solutions concrètes pour participer à une réduction de leur impact environnemental lié à leur activité,
- De construire une Parc d'Activité Tertiaire avec des Immeubles à Energie Positive (selon le label BEPOS),
- D'accueillir les entreprises dans un environnement agréable et des locaux confortables.

Le concept GREENVIEW© est également développé via un site internet de conseils et d'informations afin d'améliorer les performances énergétiques en proposant une démarche d'audit environnemental pour l'immobilier existant ainsi que des interventions clé en main.

Afin de mesurer les données, ARTESOL a prévu dans le cahier des charges confié aux structures de promotion du Groupe ARTEA, le déploiement des installations nécessaires pour collecter les données du suivi énergétique. Ces outils de mesure, adaptés à chaque bâtiment, définissent le plan de comptage.

Une fois la mesure effectuée, les données remontent sur des serveurs et alimentent l'outil GREENVIEW®.



Source : ARTEA

Les mesures effectuées permettent ensuite d'optimiser les paramétrages des équipements CVC (Chauffage Ventilation et Climatisation) & GTB (Gestion Technique de Bâtiment) pour corriger les anomalies détectées. ARTEA définit avec les prestataires en charge des équipements la mise en œuvre d'une maintenance adaptée à l'efficacité énergétique tout en poursuivant l'objectif d'informer et sensibiliser les occupants.

GREENVIEW© est une marque de la société ARTESOL. »

Architecture et urbanisme :

La société VOLUME B a été apportée au Groupe ARTEA au mois d'avril 2014. Ce cabinet d'architecture et d'urbanisme est spécialisé dans l'immobilier d'entreprises et de logements du Groupe. La société VOLUME B a recentré son activité dès le début de l'année 2015 pour se consacrer et développer ses services et conseils en architecture environnementale, en conception, organisation et agencement d'espaces intérieurs à destination des filiales d'ARTEA.

Grâce à son expérience dans la réflexion environnementale et éco-responsable liée au monde du travail et à l'immobilier d'entreprise, VOLUME B a développé également son savoir-faire dans les domaines suivants :

- le macro-zoning : VOLUME B propose de concevoir des aménagements intégrant des solutions et une organisation personnalisée des espaces ;
- le space planning : à partir d'un cahier des charges, VOLUME B est en mesure de développer des concepts d'aménagements performants qui intègrent des réflexions à la fois issues de la stratégie de l'entreprise et des besoins de ses utilisateurs ;
- la définition de cahiers de charges nécessaires à l'obtention de certifications environnementales de type Bream, Effinergie, ...

Les solutions proposées intègrent systématiquement les notions de développement durable avec notamment la prise en compte de la qualité de vie et du confort sur le lieu de travail (conformément à la démarche HQE).

Par ailleurs, les projets développés sont adaptés à la diversité des clients : clefs en mains, multi-locataires, showrooms, centres d'appels, sièges sociaux, pépinières d'entreprises ...

1.2 Evénements significatifs de la période

Dans l'activité de promotion :

ARTEA a lancé 6 opérations et vendu en VEFA l'immeuble The Crown situé à Nice et une partie du parking Silo à AMUNDI IMMOBILIER. La livraison interviendra en avril 2016.

Le Groupe a finalisé et livré le bâtiment C de l'Arteparc Lesquin situé près de Lille en juillet 2015. Ce bâtiment, d'une superficie de près de 2 000 m² de bureaux, est en cours de labellisation. Près de 1 500 m² de cet immeuble ont été loués avant sa livraison.

Le Groupe a également livré le bâtiment C du Campus Arteparc d'Aix-en-Provence en décembre 2015 avec une commercialisation réalisée à près de 90 %. Le site profite d'un emplacement privilégié au milieu d'une pinède avec une vue exceptionnelle sur la Sainte-Victoire.

Ces constructions bénéficient de toutes les innovations développées par ARTEA en termes d'énergie positive et de services associés visant à optimiser l'environnement de travail.

Ces immeubles (Lille Lesquin bâtiment C et Campus Arteparc Bâtiment C) seront conservés par le Groupe.

Dans l'activité de foncière :

Sur l'ensemble du patrimoine de la foncière, le taux d'occupation a de nouveau été optimisé pour atteindre 98%.

Une hausse des revenus fonciers de 12% a été constatée en lien avec la prise en compte en année pleine des loyers du Campus Arteparc A et B à Aix-en-Provence et livré au mois de juillet 2014.

Par ailleurs, le Groupe a initié sa politique de rotation des actifs avec la cession de 4 actifs immobiliers à Aix-en-Provence à leur valeur d'expertise en fin d'année 2015

Dans l'activité Energie :

Le Groupe ARTEA a procédé à des investissements significatifs pour poursuivre le développement initié et accroître la production énergétique. Ainsi, il a été fait acquisition en 2015 de six centrales hydroélectriques portant sa puissance après travaux à 4855 KWh.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats consolidés d'ARTEA

<i>En milliers d'euros. IFRS</i> <i>Données auditées par les commissaires aux comptes</i>	31/12/2015	31/12/2014	Var.
Chiffre d'affaires	54 022	11 378	x 4,7
- Dont revenus fonciers	7 798	6 933	+ 12 %
- Dont revenus promotions	40 084	1 981	x 20
- Dont revenus énergies	901	841	+7 %
- Autres revenus	5 239	1 623	x 3
Dépenses liées aux activités de ventes	(36 128)	(5 445)	-
Charges de personnel /Autres charges	(5 195)	(3 591)	-
Résultat opérationnel avt calcul de la juste valeur	12 699	2 343	x 5,4
Variation de la juste valeur des immeubles	958	2 574	-
Dotation aux amortissements et provisions	(1 305)	(466)	-
Résultat opérationnel	12 352	4 450	x 2,8
Coût de l'endettement financier net	(3 438)	(2 904)	+ 18 %
Autres produits et charges financières	(696)	(2 573)	-
Impôts sur les résultats	(2 610)	(6)	-
Résultat net	5 569	(1 069)	-
Résultat net part du Groupe	5 282	(1 308)	-

Voir page 8 à 15 de l'annexe aux comptes consolidés au 31/12/2015.

Analyse des résultats et de la situation financière

Le Conseil d'Administration d'ARTEA a arrêté le 11 avril 2016 les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2015. Ils se caractérisent par une très forte croissance de l'activité promotion, du résultat opérationnel et du résultat net.

Très forte croissance de l'activité sur l'exercice 2015

Au titre de l'exercice 2015, le chiffre d'affaires consolidé d'ARTEA s'est élevé à 54,0 M€ contre 11,4 M€, comparé à la même période de l'exercice précédent.

Cette forte croissance s'explique principalement par l'activité promotion qui intègre la cession en VEFA de l'immeuble The Crown situé à Nice et d'une partie du parking SILO pour un chiffre d'affaires à l'avancement (95 %) au 31 décembre 2015 de 37,5 M€. Les revenus de cette activité prennent également en compte un contrat de promotion immobilière de 2,6 M€ pour la construction d'un bâtiment de 1 800 m² dans l'Arteparc de Meyreuil Bachasson.

Les revenus fonciers sont en hausse de 12% à 7,8 M€ en lien avec la première année pleine des loyers du Campus Arteparc A et B situé à Aix en Provence et livré au mois de juillet 2014.

Les autres revenus à 5,2 M€ correspondent pour l'essentiel à des travaux supplémentaires demandés par les nouveaux locataires de Nice.

Les revenus de l'activité énergie à 0,9 M€ sont en ligne avec ceux enregistrés au 1^{er} semestre 2015.

Par ailleurs, une politique de rotation des actifs avec des cessions d'actifs immobiliers à leur valeur d'expertise a été entamée. Elles ont généré sur l'exercice 2016 des revenus pour plus de 12 M€.

Hausse substantielle du résultat opérationnel et du résultat net

La prise en compte de la VEFA à l'avancement, des travaux refacturés et la hausse des revenus fonciers a permis de dégager un résultat opérationnel de 12,7 M€ soit une marge opérationnelle de 23% malgré l'abandon de l'opération le Génome à Marne La Vallée.

La hausse du coût de l'endettement financier s'explique par la prise en compte pour la première fois en année pleine des intérêts de l'OCEANE levée en août 2014.

Le résultat net affiche un bénéfice de 5,6 M€ en 2015 contre une perte de 1,1 M€ en 2014.

Patrimoine immobilier à 104 M€

Au 31 décembre 2015, la valeur d'Expertise du patrimoine livré (en immeubles de placement dans les comptes) est de 104 M€ auxquels s'ajoutent des actifs en développement valorisés par l'expert à 13 M€. Ce patrimoine tient compte de 2 nouveaux actifs livrés en 2016 : le campus C à Aix en Provence et le bâtiment C à Lille Lesquin.

Par ailleurs, le patrimoine « Energie » ressort à une valeur comptable de 13 M€ pour une valeur marché évaluée à plus 20 M€.

Une structure financière saine

Au 31 décembre 2015, le Groupe a réduit sa dette financière brute de 9,7 M€.

Au 31 décembre 2015, l'endettement net s'élève à 85 M€ pour un montant des capitaux propres de 61 M€ avec un ratio LTV (hors dette obligataire) du patrimoine immobilier livré de 54%.

Le Groupe a généré une marge brute d'autofinancement de 12,5 M€ avec une trésorerie de clôture au 31 décembre 2015 de 9,9 M€.

Développement et stratégie

Conformément à sa stratégie, ARTEA poursuit sa politique de développement avec le lancement de nouvelles tranches d'opérations, en particulier à Lille-Lesquin, et de nouveaux programmes en 2016.

Dans le domaine de l'énergie et en fonction des opportunités de marché, des investissements significatifs pourraient se poursuivre afin d'accroître la production énergétique au travers de nouvelles acquisitions. Ce développement permettra une hausse substantielle de la production énergétique à compter de 2016 et 2017 et positionnera ARTEA comme un acteur significatif d'actifs immobilier et énergétique de 3^{ème} génération.

Enfin, ARTEA va poursuivre sa politique de rotation des actifs afin d'assurer un résultat significatif et de se donner les moyens de son développement.

2.2. Résultats sociaux d'ARTEA

Principes et méthodes appliqués

Voir pages 5 et 6 de l'annexe aux comptes sociaux au 31/12/2015.

Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

- le chiffre d'affaires net s'est élevé à 4.363.547 euros contre 2.874.878 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 4.444.022 euros contre 3.842.696 euros au titre de l'exercice précédent ;

- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 3.200.522 euros contre 3.277.340 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à 1.243.500 euros contre 565.357 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 949.536 euros.

Le montant des charges sociales s'élève à 394.202 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de 3.053.782 euros contre (227.897) euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 4.297.282 euros contre 337.460 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de (300.098), de l'impôt sur les bénéfices de 1.177.842 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2.819.342 euros contre un bénéfice de 302.485 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2015 le total du bilan de la Société s'élevait à 77.685.993 euros contre 66.650.302 euros pour l'exercice précédent.

Voir les facteurs de risque sur l'environnement économique et le marché immobilier (paragraphe 4.3 du présent document).

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

INFORMATIONS SUR LA DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS (C. Com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

Au 31/12/2014	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	0	20 301	71 894	347 319	439 514

Au 31/12/2015	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	16	1 741	49 560	712 914	764 231

Affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2015 s'élevant à 2.819.342 euros comme suit :

- 140 968 euros à la réserve légale,
- le solde, soit 2 678 374 euros, au compte « report à nouveau » qui passera de (1 258 914) euros à 1 419 460 euros.

Au titre des trois derniers exercices, il n'a été fait aucune distribution de dividende.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal.

2.3. Activité des principales filiales

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable.

ARTEA exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles ARTEA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2015 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
		31/12/2015			31/12/2014	
SA ARTEA (EX SAS MEDEA)	97%	100%	IG	97%	100%	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 3	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 4	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL AIX ARBOIS (EX-ARTEA MILLENIUM 06)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTEPROM (EX-B PROMOTION)	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
ARTESOL ENERGIE (EX-CLOS DES VIGNES)	51%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SCI B PROMOTION VILLIERS	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SAS FESV (ex. ARTEPACK)	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SARL ARTESOL	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,92%	100%	IG	63,92%	100,00%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,92%	99,90%	IG	63,92%	99,90%	IG
SNC ARTECOM	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	100%	IG	65,00%	100,00%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	60%	100%	IG	60,00%	100,00%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100%	100%	IG	100,00%	100,00%	IG
SARL NOVEO	100%	100%	IG	99,94%	100,00%	IG
SARL LE VESINET PARC	60%	60%	IG	59,96%	60,00%	IG
SAS B PROMAUTO	50%	50%	MEE	50,00%	50,00%	MEE
EURL VOLUME B	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARTESOL HYDRO V	51%	100%	IG	0%	0%	NC
SCI ARTEA DURANNE	100%	100%	IG	0%	0%	NC
PRAUTELEC	51%	100%	IG	0%	0%	NC
CHEBM	51%	100%	IG	0%	0%	NC

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

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

TABEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS
Au 31 décembre 2015

Présenté en Euros

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	189 000	100	1 000	1 000	969 316	2 834 000	428 470	180 763	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513		3 595 586	614 625	-39 348	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	437 289	100	1 000	1 000			-	5 679	
SARL ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000	-1 078	100	1 050 000	1 050 000			-	-136	
SAS FESV	4 639	965 446	100	7 989 738	7 989 738			1 504 342	1 698 862	
SARL ARTESOL	424 574	312 160	63,90	271 387	271 387	2 894 625		219 307	-142 026	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	47 337		190 961	4 391	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	111 063	65	3 579 563	3 579 563	11 308		2 592 177	264 367	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000	1 764 694		-	-33 326	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000	-8 049	60	600	600	8 692		-	-2 872	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 000	-23 465	100	1 000	1 000	3 651 543		14 142	-135 624	
SNC ARTEA NICE 2013	1 000		99,90	999	999			37 836 890	3 843 648	
SARL ARTEA SERVICES	1 000	-43 099	100	1 000	1 000	137 525		4 891	-40 211	
SAS ARTEPROM	243 750	224 512	100	24 002 386	24 002 386	568 843		39 048 403	3 931 164	
SARL VOLUME B	7 500	819 332	100	6 935 403	6 935 403			825 483	233 398	
SCI ARTEA DURANNE 2015	1 000		100	1 000	1 000	1 521 769		550	-30 931	

SARL ARTESOL ENERGIE	150 000	-1 987	51	76 500	76 500	5 225 4 29		20 291	-148 628	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										

a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

3. Gouvernement d'entreprise

ARTEA est contrôlée par Monsieur Philippe BAUDRY, Président-Directeur Général d'ARTEA. Afin de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive, le conseil d'administration d'ARTEA a décidé, lors de sa séance du 5 mai 2014, que la Société se référerait au code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middledenext de décembre 2009.

Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du code précité :

Recommandation du code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middledenext de décembre 2009	Application au sein de ARTEA
R1 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté
R2 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R3 : Indemnité de départ	Respecté
R4 : Régimes de retrait supplémentaires	Respecté
R5 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R6 : Mise en place d'un règlement intérieur	Respecté
R7 : Déontologie des membres du conseil	Respecté
R8 : Composition du conseil - Présence de membres indépendants au sein du conseil	Respecté
R9 : Choix des administrateurs	Respecté
R10 : Durée des mandats des membres du conseil	Respecté
R11 : Information des membres du conseil	Respecté
R12 : Mise en place de comités	Respecté
R13 : Réunions du conseil et des comités	Respecté
R14 : Rémunération des administrateurs	Respecté
R15 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Respecté

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2015

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2015 :

Philippe BAUDRY : Président
Bruno HANROT : Administrateur – Directeur Général Délégué
François ROULET : Administrateur
Sophie LACOUTURE-ROUX : Administrateur
Hervé MOUNIER : Administrateur

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2015 :

Philippe BAUDRY : Directeur Général
Bruno HANROT : Directeur Général Délégué et Directeur opérationnel
François ROULET : Directeur du Développement Environnemental
Laurent JAUFFRET : Directeur Administratif et Financier

Philippe BAUDRY est né le 29 juin 1962. Il est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris. Directeur régional chez Europarc (filiale de promotion du groupe EUROPOLE) de 1990 à 1995, puis Directeur du Développement en charge des Régions Sud et Est chez SOGEPROM (filiale de promotion du groupe Société Générale) de 1995 à 2001, avant la création d'ARTEA.

Bruno HANROT est né le 17 avril 1960. Il est diplômé du CNAM (1980). Il a été dirigeant de la SA HANROT (négoce de gros en matériel de climatisation) de 1979 à 2007, puis a intégré le groupe ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX est née le 22 septembre 1965. Elle est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

Hervé MOUNIER est né le 26 janvier 1959. Il est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors).

François ROULET est né le 11 janvier 1981. Il est diplômé de Polytech Savoie (Ingénieur en Energies Renouvelables et Bâtiment), de l'IFP Energies Nouvelles et du Commissariat Energie Atomique (INSTN SACLAY) en Economie et Politique de l'Energie.

Laurent JAUFFRET est né le 15 août 1969. Il est diplômé d'Expertise Comptable.

3.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2015

Autres fonctions ou mandats exercés au 31/12/2015		Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années
Philippe BAUDRY	<u>En France :</u> Administrateur, Président du Conseil d'Administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA Gérant de la SNC ARTEA NICE 2013 Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC Gérant de la SNC ARTEA AIX 11 Président de la SAS FESV Gérant la SNC VILLA FOUCAULT Gérant de la SARL ARTESOL AIX 1 Président de la SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU V Gérant de la SARL ARTESOL ENERGIE Gérant la SARL B PROMOTION VILLIERS Gérant de la SCI BACHASSON AMENAGEMENT Gérant de la SARL LE VESINET PARC Gérant de la SARL VOLUME B Gérant de la SARL PRAUTELEC Gérant de la SCI DURANNE 2015 Gérant de la SARL ARTEME Directeur Général de la SAS B PROMAUTO Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014 Gérant de la SARL ARTEA SERVICES Gérant de la SCI DES 4 VENTS Président de la Société CHEBM <u>A l'étranger :</u> Gérant de ARTEA LONDON LTD	Gérant de la SNC ARTEA TOULOUSE 1 Gérant de la SCI EXCEL PARC Président de la SAS B PROMIXIM Gérant de la SARL BRESTAM 07
Bruno HANROT	<u>En France :</u> Administrateur, Directeur Général Délégué de la Société ARTEA Gérant de la SCI ARTEA AIX 3 Gérant de la SCI ARTEA AIX 4 Gérant de la SCI ARTEA AIX 5 Gérant de la SCI CLOS DES VIGNES ex VAILLANT	Néant

Évolution des mandats sociaux

Les mandats d'administrateur de Messieurs Philippe BAUDRY, Bruno HANROT et François ROULET étant arrivés à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, l'Assemblée Générale Mixte réunie le 26 juin 2015 a décidé de les renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les mandats de Président du Conseil d'Administration assumant les fonctions de Directeur Général de Monsieur Philippe BAUDRY et de Directeur Général Délégué de Monsieur Bruno HANROT ont été renouvelés pour la durée de leur mandat respectif d'administrateur par le Conseil d'Administration réuni en séance le 26 juin 2015.

Les mandats d'administrateurs indépendants de Madame Sophie LACOUTURE-ROUX et de Monsieur Hervé MOUNIER arriveront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

3.3. Rémunérations

Rémunérations des mandataires sociaux

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de gouvernement d'entreprise Middledent et aux recommandations de l'AMF. Les montants figurant dans chacun des tableaux suivants sont exprimés en euros.

Il est précisé que les tableaux ci-dessous portent sur l'exercice clos au 31 décembre 2015.

L'Assemblée Générale réunie le 26 juin 2015 a décidé d'allouer et de fixer à la somme de 24 000 euros le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2015 et les exercices suivants.

Le tableau 1 ci-dessous présente une synthèse de tous les éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux correspondant aux exercices 2014 et 2015. Ces éléments sont détaillés dans les tableaux suivants :

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	Exercice 2014	Exercice 2015
Philippe BAUDRY		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	174 000 €	250 500 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
TOTAL	174 000 €	250 500 €
Bruno Hanrot (DGD à compter du 27/06/2014)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	69 509 €	151 329 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
TOTAL	69 509 €	151 329 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus	Montants dus	Montants dus	Montants versés
Philippe BAUDRY				
rémunération fixe	168 000 €	168 000 €	196 500 €	196 500 €
rémunération variable	-	-	-	-
rémunération pluriannuelle	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	6 000 €	6 000 €	50 000 €	50 000 €
jetons de présence	-	-	4 000 €	4 000 €
avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	174 000 €	174 000 €	250 500 €	250 500 €
Bruno HANROT (DGD à compter du 27/06/2014)				
rémunération fixe	69 509 €	69 509 €	147 329 €	147 329 €
rémunération variable	-	-	-	-
rémunération pluriannuelle	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
jetons de présence	-	-	4 000 €	4 000 €
avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	69 509 €	69 509 €	151 329 €	151 329 €

L'engagement de retraite de Messieurs Hanrot et Baudry s'élève respectivement à 23 701 € et 23 598 €.

Rémunération des membres du conseil d'administration

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Administrateurs non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2014	Montants versés au cours de l'exercice 2015
Frédéric VYXIENH ¹		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	108 848 €	20 977 €
François ROULET ²		
Jetons de présence	-	4 000 €
Autres rémunérations	-	67 832 €
Sophie LACOUTURE-ROUX		
Jetons de présence	0 €	6 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Hervé MOUNIER		
Jetons de présence	0 €	6 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	108 848 €	104 809 €

¹ Démission de son mandat d'administrateur en date du 2 mars 2015

² Nomination provisoire par le Conseil d'Administration en date du 10 avril 2015 ratifiée par l'Assemblée Générale en date du 26 juin 2015

Option de souscription ou d'achat d'actions de la Société consenties et actions de performances attribuées aux mandataires sociaux de la Société

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options ¹	Nombre d'options attribuées durant l'exercice 2015	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe BAUDRY	-	-	-	Néant	-	-
Bruno HANROT	-	-	-	Néant	-	-
TOTAL	-	--	-	Néant	-	-

¹ selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice 2015	Prix d'exercice
Philippe BAUDRY	-	Néant	-
Bruno HANROT	-	Néant	-
TOTAL	-	Néant	-

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social						
	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2015	Valorisation des actions ¹	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe BAUDRY	-	Néant	-	-	-	-
Bruno HANROT	-	Néant	-	-	-	-
TOTAL	-	Néant	-	-	-	-

¹ selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social			
	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2015	Conditions d'acquisition
Philippe BAUDRY	-	Néant	-
Bruno HANROT	-	Néant	-
TOTAL	-	Néant	-

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions	
Information sur les options de souscription ou d'achat	
Date d'assemblée	Néant
Date du conseil d'administration	-
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	-
dont le nombre de celles pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux :	-
Point de départ d'exercice des options	-
Date d'expiration	-
Prix de souscription ou d'achat	-
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2015	-
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	-

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	-	Néant
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	-	Néant

Tableau 10

Historique des attributions gratuites d'actions

Information sur les actions attribuées gratuitement

Date d'assemblée	Néant
Date du conseil d'administration	-
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	-
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :	-
Date d'acquisition des actions	-
Date de fin de période de conservation	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2015	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-

Montant total des sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, retraites, ou autres avantages

Le tableau 11 ci-après présente de façon synthétique les engagements liés à la cessation de fonctions des dirigeants mandataires sociaux.

Tableau 11

Tableau de synthèse des contrats de travail et des engagements liés à la cessation de fonctions des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe BAUDRY Date début de mandat : 16/10/2013		X		X		X		X
Bruno HANROT Date début de mandat : 27/06/2014	X			X		X		X

REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2015 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2015 les rémunérations globales brutes suivantes :

Rémunérations fixes au titre de 2015	176 165 €
Rémunérations variables au titre de 2015	0€
Avantages en nature	0€
Rémunérations exceptionnelles	0 €
TOTAL	176 165 €

Monsieur Frédéric Vy Xienh, Directeur Financier, a quitté la société et a démissionné de son mandat d'administrateur. Il été remplacé, en mars 2015, au poste de Directeur Administratif et Financier, par Monsieur Laurent Jauffret.

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Néant

4.2. Perspectives

Conformément à sa stratégie, ARTEA va poursuivre son développement immobilier avec le lancement de nouvelles tranches d'opérations et de nouveaux programmes en 2016.

Dans le domaine de l'énergie, des investissements significatifs pourraient se poursuivre afin d'accroître la production énergétique au travers de nouvelles acquisitions. Ce développement permettra une hausse substantielle de la production énergétique à compter de 2016 et 2017 et positionnera ARTEA comme un acteur significatif d'actifs immobilier et énergétique de troisième génération.

Enfin, ARTEA va poursuivre sa politique de rotation des actifs afin d'assurer un résultat significatif et de se donner les moyens de son développement.

4.3. Facteurs de risque

Risques liés à l'activité du Groupe

Risques liés à l'environnement économique

Le Groupe ARTEA intervient aujourd'hui uniquement sur le territoire français.

L'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ainsi, l'évolution de certains indices nationaux de référence pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact économique sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui génère ou diminue les demandes de location ou d'acquisition de biens immobiliers et donc leurs prix.

Ces fluctuations influencent directement le taux d'occupation des ensembles immobiliers, mais aussi leurs valeurs locatives. Une baisse de la demande de bureaux pourrait entraîner une diminution de la capacité du Groupe à renégocier les baux ou augmenter les loyers.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du Groupe ARTEA, l'activité de son pôle de « promoteur immobilier », le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro-économique.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité liée à la promotion immobilière et à l'investissement immobilier est fortement concurrentielle. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants que des financements.

Ainsi, il ne peut être exclu que les projets de croissance du Groupe soient freinés par un manque de disponibilité de l'offre en terme d'acquisitions de terrains ou par la concurrence des autres acteurs du secteur, ce qui aurait pour conséquence de ralentir les perspectives de développement du Groupe ARTEA.

Risques liés au niveau de taux d'intérêt

L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas.

La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement.

Ainsi, une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

Une éventuelle hausse des taux d'intérêt entraînerait une hausse de la charge représentée par les frais financiers dus au titre de ces emprunts, ce qui aurait des conséquences défavorables sur les résultats du Groupe ARTEA.

A l'inverse une baisse des taux d'intérêts entraînerait une baisse de cette charge, ce qui impacterait positivement les résultats du Groupe.

Risques liés à la croissance de la société

Le Groupe ARTEA présente un développement dynamique observé ces dernières années et anticipe une importante croissance dans les années à venir.

Toute croissance génère des difficultés inhérentes dans les domaines techniques, commerciaux et administratifs. Néanmoins, le Groupe ARTEA considère que savoir gérer la croissance fait partie intégrante de son métier et a su à ce jour la maîtriser.

Risques liés au départ d'hommes clés

Le Groupe ARTEA dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité.

Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ses dirigeants ce qui pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats.

Il n'y a pas à ce jour d'assurance hommes clés mise en place au sein du groupe.

Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

Le Groupe exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs. A ce titre une assurance spécifique a été contractée par ARTEA telle que précisé dans le paragraphe 4.4 ci-dessous.

Risques liés à l'exploitation du Groupe

Risques liés aux sous-traitants

Le Groupe ARTEA n'est pas dépendant de ses fournisseurs. Néanmoins, l'activité du Groupe reposant sur une multitude de sous-traitants et fournisseurs, pour son pôle de « promoteur immobilier » la cessation des paiements de certains de ses sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers et accroître leur coût.

L'insolvabilité des sous-traitants et fournisseurs pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties.

A ce titre une assurance spécifique a été contractée par ARTEA telle que précisé dans le paragraphe 4.4 ci-dessous.

Risques liés à la commercialisation des actifs

Le Groupe assure, la plupart du temps avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle construit en vue de les céder ou les louer et assume donc les risques de non commercialisation. Le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyer auquel elle souhaite commercialiser son offre.

Le Groupe ARTEA est amené à déléguer la mission de commercialisation des locaux vacants à des sociétés spécialisées qui bénéficient de contacts privilégiés au sein des enseignes ou des locataires appropriés aux locaux vacants. La diligence et le professionnalisme de ces sociétés sont critiques pour éviter les détails de vacances mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

La vacance constatée pourrait affecter les résultats du Groupe ARTEA et la valeur de l'actif si elle n'était pas résorbée par une commercialisation concluante.

Risques liés à la dépendance du Groupe à l'égard de clients, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats

Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de clients, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de la gestion des locataires, des revenus, des états financiers et de l'actif, tant par le Groupe que par ses prestataires, les données informatiques seront gérées par des logiciels et des sauvegardes seront régulièrement entreprises. Dans le cas où une défaillance des systèmes d'information devait intervenir, le Groupe ARTEA verrait sa gestion perturbée.

Risques liés aux actifs du Groupe

Risques liés aux acquisitions

L'activité et la stratégie de croissance du Groupe le conduisent à envisager l'acquisition de terrains immobiliers.

Le management dispose d'une grande expérience dans la promotion et la valorisation d'actifs immobiliers. Le Groupe est ainsi en mesure de mener une stratégie d'acquisition de terrains

permettant de bâtir des actifs offrant de manière durable de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Les projets d'acquisition de terrains en vue de bâtir de nouveaux actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique avant d'être soumis à la direction. Les diligences techniques sont effectuées par un réseau d'experts du Groupe ou externe en fonction des projets, en complément des expertises réglementaires.

Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la société

Dans le cadre de son activité, le Groupe ARTEA est amené à engager des programmes de travaux impliquant des investissements ou des dépenses significatifs. Par ailleurs, si les financements (bancaires et levées de fonds), ne sont pas réalisés, ARTEA ne réalisera pas l'intégralité des projets en cours de développement.

Ces investissements et ces dépenses ainsi que les aléas techniques et administratifs inhérents à de tels programmes sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats du Groupe.

Risques liés à la valeur des actifs

Le portefeuille des actifs détenus par le Groupe est évalué régulièrement par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière.

Les experts ont choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

La juste valeur des actifs prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS (13) est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier.

Risques industriels liés à l'environnement

Les activités du Groupe ARTEA n'ont pas le caractère d'activité polluante. Le Groupe ARTEA exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Dans la conduite de son activité en tant que « promoteur immobilier », le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique ou par le PLU.

L'ensemble des assiettes foncières acquises par le Groupe se doit d'être exempt de toute pollution souterraine (métaux lourds, huiles...). Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité des sols et des sous-sols.

L'autorisation de lotir est liée à approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.

Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

Les dépenses engagées par les sociétés du Groupe afin de respecter l'ensemble de ces réglementations sont incluses dans les budgets d'engagement des différentes opérations.

Enfin, aucun montant n'a été versé, au cours de l'exercice, en exécution d'une éventuelle décision judiciaire en matière d'environnement.

Risques locatifs

Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation du parc loué est de 98%. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté au sein de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015.

Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie

Avant toute signature des baux, la situation financière des candidats est strictement analysée. Les contrats de bail sont en outre assortis de garanties qui peuvent le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque présenté par l'utilisateur, être renforcées.

Risques liés au non-paiement des loyers

Dans le cas d'un locataire en difficulté de paiement, le bailleur fait face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le bailleur doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Ce risque s'apprécie au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Il convient de préciser que la prescription de l'action civile en matière de loyers impayés a été ramenée de 30 ans à 5 ans en application des nouvelles dispositions de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008.

Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation applicable aux opérations immobilières

Le Groupe pourrait être confronté à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de baux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers.

Par ailleurs, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, la construction des bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité.

Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Ainsi, le durcissement des normes de construction, d'environnement, de protection des locataires ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du Groupe. De même, la modification de la réglementation fiscale peut avoir une influence sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, influencer sur la situation financière du Groupe.

Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

Risques législatifs et juridiques

Toute nouvelle loi initiée au niveau national ou européen, de nature à modifier le droit des locataires, des utilisateurs ou des propriétaires d'actifs immobiliers est susceptible de modifier la valeur ou le dividende de l'action du Groupe.

La modification et le renforcement éventuel de la réglementation relative à l'exploitation des surfaces de bureaux, à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction, aux exigences de sécurité et à la fiscalité sont de nature à affecter les résultats et la valeur du Groupe ARTEA.

Le Groupe sera tenu de respecter tout nouveau texte législatif et en subir les contraintes financières.

Risques liés à la sante publique

L'activité du Groupe est règlementée par des lois très strictes concernant la santé publique. Les actifs immobiliers construits ou à construire font l'objet de réglementation destinée à prémunir les personnes s'y rendant contre tout type de risque sanitaire et notamment : l'amiante, la légionellose, les termites, les bactéries, la sécurité incendie, le saturnisme.

Les lois applicables à la santé publique sont susceptibles de restreindre, de modifier ou d'altérer l'activité, l'usage, la fréquentation des immeubles détenus, ou amenés à être détenus par le Groupe.

Risques financiers

Le lecteur est invité à se porter à l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 d'ARTEA.

Risque de taux

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe ARTEA nécessite que des dépenses importantes soient engagées pour développer de nouvelles opérations de promotion immobilière dont une partie sera conservée par le Groupe.

Une partie des financements nécessaires à ces développements est couverte par le recours à l'endettement même si le Groupe n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance.

4.4. Assurances

De manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurances dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés, du risque encouru et de la taille des opérations.

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT (Paiement annuel : 1230 €)	Responsabilité Civile professionnelle Montant par sinistre et par an : 460 000 € Responsabilité civile exploitation Dommages corporels : 7 650 000 € Défense pénale (option) : 30 000 €
ARTEA	Multirisque immeuble «tous risques sauf»	Prime annuelle fixée à 32 390,10 € TTC 0,74 € TTC/m²	Tous dommages confondus à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 9 000 000 €
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers	2,20% du CA	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance
VOLUME B	Responsabilité civile décennale maitrise œuvre conception et exécution	<u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis à obligation d'assurance décennale</u> 3,50% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance <u>Honoraires HT perçus pour ouvrage non soumis à obligation d'assurance décennale</u> 2,00% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance <u>Honoraires HT perçus pour garanties connexes à celles pour dommage de nature décennale</u>	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 € TTC

		1,06% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance <u>Honoraires HT perçus globaux pour responsabilité civile</u> 2,03% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance	
ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	Assurance dommage aux biens, perte de recettes consécutives et responsabilité civile des centrales photovoltaïques	2,70% TTC sur la valeur de la centrale pour les dommages en cours d'exploitation 4,00% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 2 913,30 € TTC	OPERATION RUBIS Dommmages aux biens : valeur assurée 800 000 € Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre
		2,70% TTC sur la valeur de la centrale pour les dommages en cours d'exploitation 4,00% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 3 729,30 € TTC	OPERATION APOLLO Dommmages aux biens : valeur assurée 1 080 000 € Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre

		2,50% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation 3,70% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 4 525,80 € TTC	ARTEPARC MEYREUIL PANORAMIQUE Dommages aux biens : valeur assurée 1 354 000 € Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre
ARTESOL AIX 1	Assurance bris de machines	2,75% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation 4,01% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives La cotisation totale annuelle s'élève à 1851,38 € TTC	OPERATION PRISME & ROBOLE Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes Valeur de remplacement à neuf de 588 049 € HT
	Assurance dommage aux biens, perte de recettes consécutives et responsabilité civile du producteur d'électricité	2,50% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation 3,70% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 3 756,68 € TTC	OPERATIONS CROSSROAD-A&B-PATIO et KPMG Dommages aux biens : à hauteur de la valeur de remplacement à neuf des centrales Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre

	Assurance bris de machines	2,75% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation 4,01% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives La cotisation totale annuelle s'élève à 2 543,64 € TTC	OPERATION SHED & VICTOIRE Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes Valeur de remplacement à neuf de 812 692 € HT
ARTESOL HYDRO V	Assurances bris de machines	Cotisation annuelle : 8 740,65 euros TTC	Perrigny sur l'Ognon, Samoens et Colombier Fontaine Centrales hydroélectriques Valeur de remplacement à neuf 1 900 000 euros
ARTESOL HYDRAU	Multirisque professionnelle	Cotisation annuelle : 469,62 euros TTC	Centrale hydroélectrique Reconstruction à neuf des bâtiments assurés
ARTESOL HYDRO V	Multirisques professionnelles	Cotisations annuelles : 1 958,32 euros TTC	Centrale hydroélectrique Reconstruction à neuf des bâtiments assurés
ARTESOL HYDRO V	Responsabilité civile exploitant	Cotisation annuelle : 573,63 euros TTC	Tous dommages confondus : 9 000 000 euros non indexés par sinistre

4.5 Litiges au 31 décembre 2015

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

5. Actionnariat

5.1. Informations relatives au capital

Evolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social		Avant opération		Après opération		
Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale	Capital social
14 janvier 2013						
Réduction de la valeur nominale des actions	591 000	0,92 €	543 720 €	591 000	0,07 €	41 370 €
13 juin 2014						
Augmentation de capital	591 000	0,07 €	41 370 €	99 505 944	0,07 €	6 965 416,08 €
13 juin 2014						
Réduction de capital	99 505 944	0,07 €	6 965 416,08 €	98 933 893	0,07 €	6 925 372,51 €
20 novembre 2014						
Regroupement des actions ¹	98 933 893	0,07 €	6 925 372,51 €	4 946 694	1,40 €	6 925 371,60 €
27 novembre 2015						
Augmentation de capital par	4 946 694	1,40 €	6 925 371,60 €	4 946 694	6 €	29 680 164 €
Incorporation de réserves						
11 janvier 2016						
Augmentation de capital	4 946 694	6 €	29 680 164 €	4 953 547	6€	29 721 282 €
Conversion d'OCEANE en actions nouvelles						

¹ Le Conseil d'administration, réuni le 10 septembre 2014 sous la présidence de Philippe Baudry, a décidé de mettre en œuvre le regroupement d'actions approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ARTEA réunie le 13 juin 2014, en sa vingt et unième résolution.

Le regroupement se fera par voie d'échange d'une action nouvelle de 1,40 euro de valeur nominale pour vingt actions anciennes de 0,07 euro de valeur nominale.

Les opérations de regroupement ont débuté le 20 novembre 2014 selon les termes de l'avis de regroupement d'actions publié le 5 novembre 2014 au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Les actions ARTEA regroupées et les actions ARTEA non regroupées feront l'objet d'une cotation sur deux lignes distinctes pendant 2 ans à compter du début des opérations de regroupement.

Les actions soumises au regroupement sont cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0000063323. Les actions nouvelles regroupées seront cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0012185536.

Concernant le droit de vote :

- 1 action non regroupée à droit de vote simple donnera droit à 1 voix,
- 1 action non regroupée à droit de vote double donnera droit à 2 voix,
- 1 action regroupée à droit de vote simple donnera droit à 20 voix,
- 1 action regroupée à droit de vote double donnera droit à 40 voix,

De sorte que le nombre de voix attaché aux actions soit proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent.
Au 31/12/2015, aucune autre opération n'était intervenue.

5.2. Actionnariat du Groupe

Au 31 décembre 2015, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	4 035 104	81,64%	80 701 776	85,57%
Bruno HANROT	438 624	8,87%	8 772 480	9,30%
Arteprom	226 447	4,59%	-	-
Autres actionnaires	245 775	4,90%	4 844 149	5,13%
Auto-détention	744	NS	-	-
Total	4 946 694	100%	94 318 405	100%

Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de 4 ans.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement, indirectement ou de concert 5% ou plus du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2014, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	4 035 104	81,64%	80 701 776	85,57%
Bruno HANROT	438 624	8,87%	8 772 480	9,30%
Arteprom (ex B Promotion)	226 651	4,59%	-	-
Autres actionnaires	245 985	4,90%	4 845 925	5,13%
Auto-détention	330	NS	-	-
Total	4 946 694	100%	94 320 181	100%

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2016

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2015

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2014

214C1140

Par courrier reçu le 19 juin 2014, M. Philippe Baudry a informé l'Autorité des marchés financiers qu'au résultat de la fusion-absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (dont la dénomination sociale est devenue à cette occasion ARTEA), intervenue le 13 juin 2014², il détient 80 701 776 actions ARTEA représentant autant de droits de vote, soit 81,57% du capital et des droits de vote de cette société³.

214C1139

Par courrier reçu le 19 juin 2014, M. Bruno Hanrot a informé l'Autorité des marchés financiers qu'au résultat de la fusion-absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (dont la dénomination sociale est devenue à cette occasion ARTEA), intervenue le 13 juin 2014⁴, il détient 8 772 480 actions ARTEA représentant autant de droits de vote, soit 8,87% du capital et des droits de vote de cette société⁵.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2013

213C1581

Par courrier reçu le 17 octobre 2013, la société anonyme de droit espagnol Metrovacesa (Parque Metrovacesa Via Norte c/ Quintanavides, 13, 28050 Madrid, Espagne) a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 octobre 2013, les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société MEDEA et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession hors marché de la totalité des actions MEDEA détenues par le déclarant au profit de la société ARTEA⁶.

213C1599

1. Par courriers reçus le 21 octobre 2013, la société anonyme ARTEA⁷ (12, rue de Presbourg -75116 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 octobre 2013, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la société MEDEA et détenir 571 499 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, soit 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de cette société⁸.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition hors marché par le déclarant de la totalité des actions MEDEA détenues par la société Metrovacesa⁹.

2. Par les mêmes courriers, la société ARTEA a effectué la déclaration d'intention suivante :

« ARTEA a franchi en hausse, le 16 octobre 2013, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de MEDEA. Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition hors

² Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

³ Sur la base d'un capital composé de 98 933 893 actions représentant 98 933 971 autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁴ Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

⁵ Sur la base d'un capital composé de 98 933 893 actions représentant 98 933 971 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁶ Cf. notamment communiqué conjoint diffusé le 16 octobre 2013 par les sociétés ARTEA et MEDEA.

⁷ Contrôlée par M. Philippe Baudry.

⁸ Sur la base d'un capital composé de 591 000 actions représentant 591 078 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁹ Cf. notamment communiqué conjoint diffusé le 16 octobre 2013 par les sociétés ARTEA et MEDEA.

marché de 571 499 actions MEDEA, auprès de Metrovacesa, au prix de 0,89 € par action, aux termes d'un contrat de cession d'actions en date du 16 octobre 2013.

Conformément à l'article L. 233-7 VII du code de commerce, la déclaration d'intention d'ARTEA est la suivante :

- ARTEA n'agit pas de concert avec un autre actionnaire de MEDEA ;
- ARTEA a financé l'acquisition au moyen de fonds propres ;
- ARTEA a d'ores et déjà acquis le contrôle de MEDEA et procédera à la mise en oeuvre d'une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de MEDEA, conformément à la réglementation en vigueur ;
- à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, ARTEA a l'intention de maintenir l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris des actions MEDEA ;
- ARTEA envisage un projet de transfert d'actifs d'ARTEA à MEDEA, relatifs à des activités immobilières, au cours du 1^{er} semestre 2014 ;
- le conseil d'administration de MEDEA a transféré le siège social de la société au 12, rue de Presbourg, 75116 Paris ;
- ARTEA n'envisage aucune des autres opérations mentionnées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
- ARTEA n'est pas partie à des accords ou instruments mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ;
- ARTEA n'a pas d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de MEDEA ;
- M. Philippe Baudry, M. Frédéric Vyxienh, M. Bruno Hanrot et Mme Céline Copier ont été nommés comme administrateurs par cooptation par le conseil d'administration de MEDEA en remplacement des 4 administrateurs démissionnaires. M. Philippe Baudry a été nommé président-directeur général de MEDEA. ARTEA se réserve la possibilité de demander la nomination d'autres administrateurs. »

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2012

Néant.

5.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois (3) derniers exercices.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. ARTEA ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2015.

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2015.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2015 a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions a été établi à 1.000.000 euros et que le prix maximum d'achat par action fixé à 25 euros.

Au 31 décembre 2015, la Société détient 744 actions propres, représentant 0,01 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe ARTEA : néant ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : néant ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 744 ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : néant.

La société ARTEA a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 30 mai 2016 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 25 euros à l'achat.

À cet effet, la société ARTEA mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 495 354, tel que calculé sur la base du capital social au 30 janvier 2016, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent les situations suivantes :

- assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social doit correspondre au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 247 677 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

Mise en place d'autorisations financières

Nous vous demanderons de conférer diverses délégations de compétence et/ou autorisations à l'effet de mettre en place des autorisations financières permettant de procéder à des opérations capitalistiques. Ces autorisations font l'objet d'un rapport complémentaire établi par votre Conseil d'administration.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Néant.

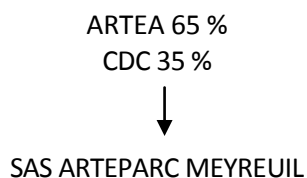
5.5. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique:

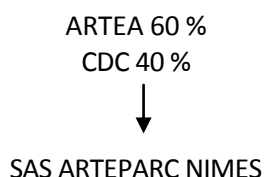
1. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
2. à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
3. il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
4. il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
5. la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
6. les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
7. en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe ;
8. il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

Partenariats

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
CDC ¹⁰	ARTEA détient 65 % de la SAS ARTEPARC MEYREUIL	- inaccessibilité temporaire des Titres pendant une période de six (6) ans - droit de préemption - droit d'agrément - droit de cession conjointe de l'Investisseur - Promesses de vente et d'achat en cas de Défaillance Grave - Promesses de vente et d'achat en cas de changement de Contrôle - Droit d'acquisition prioritaire de l'Associé Majoritaire - Obligation de rachat par l'Associé Majoritaire



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
CDC	ARTEA détient 60 % de la SAS ARTEPARC NIMES	- inaccessibilité temporaire des Titres pendant une période de six (6) ans - droit de préemption - droit d'agrément - droit de cession conjointe de l'Investisseur - Promesses de vente et d'achat en cas de Défaillance Grave - Promesses de vente et d'achat en cas de changement de Contrôle - Droit d'acquisition prioritaire de l'Associé Majoritaire - Obligation de rachat par l'Associé Majoritaire



¹⁰ La Caisse des Dépôts et Consignations est une institution financière publique.

5.6. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Paris - Compartiment C.

Le Conseil d'administration réuni le 10 septembre 2014 a décidé de mettre en œuvre le regroupement d'actions approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ARTEA réunie le 13 juin 2014, en sa vingt et unième résolution.

Le regroupement se fait par voie d'échange d'une action nouvelle de 1,40 euro de valeur nominale pour vingt actions anciennes de 0,07 euro de valeur nominale.

Les opérations de regroupement ont débuté le 20 novembre 2014 selon les termes de l'avis de regroupement d'actions publié le 5 novembre 2014 au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Les actions ARTEA regroupées et les actions ARTEA non regroupées feront l'objet d'une cotation sur deux lignes distinctes pendant 2 ans à compter du début des opérations de regroupement.

Les actions soumises au regroupement sont cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0000063323 :

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en €
2015	Janvier	0,68	0,68	32	21,76
	Février	0,68	0,68	13	8,84
	Mars	0,70	0,63	36	23,38
	Avril	0,71	0,71	3	2,13
	Mai	0,70	0,70	28	29,60
	Juin	-	-	-	-
	Juillet	-	-	-	-
	Août	-	-	-	-
	Septembre	-	-	-	-
	Octobre	-	-	-	-
	Novembre	-	-	-	-
	Décembre	0,77	0,77	26	20,02
2016	Janvier	-	-	-	-
	Février	-	-	-	-
	Mars	-	-	-	-

Source : Euronext (<https://www.euronext.com/fr>)

Les actions nouvelles regroupées sont cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0012185536 :

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en €
2015	Janvier	14,05	8,5	360	4 128,05
	Février	10,1	10,1	2	20,2
	Mars	10,3	10,25	27	997,75
	Avril	14,3	13	170	2 303,6
	Mai	13	13	0	26
	Juin	13,7	11,4	4	86,7
	Juillet	11,41	10,3	15	2 511,31
	Août	13,2	11,23	20	3 702,6
	Septembre	13,25	11	2	2 795,5
	Octobre	30	12,8	2 347	58 237,61
	Novembre	19,8	14,25	895	22 314,41
	Décembre	15,5	12,2	468	9 525,3
2016	Janvier	14,90	12,61	609	8 286,19
	Février	13,80	11,51	421	3 768,26
	Mars	14,30	12,16	581	7 482,93

Source : Euronext (<https://www.euronext.com/fr>)

6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

Le présent rapport a pour objet de présenter les réalisations et les engagements de la société ARTEA en matière de responsabilité sociale, environnementale et sociétale.

Périmètre :

Le périmètre social sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 couvre les sociétés suivantes du groupe ARTEA :

- ARTEA
- ARTEPROM
- ARTESOL
- ARTECOM
- VOLUME B
- ARTESOL HYDRAU
- ARTESOL HYDRO V
- LE VESINET PARC

Le périmètre environnemental sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 couvre les sociétés suivantes du groupe ARTEA :

- ARTEA
- ARTEPROM
- ARTESOL
- ARTESOL HYDRAU
- ARTESOL HYDRO V
- PRAUTELEC
- CHEBM
- ARTESOL AIX 1
- ARTESOL ENERGIE SOLAIRE

Méthodologies :

Les choix méthodologiques ci-après ont été arrêtés :

- les stagiaires ne sont pas comptabilisés dans l'effectif du groupe ;
- le calcul de l'absentéisme a été défini sur la base du nombre total de jours ouvrés d'absence ramené au nombre total de jours travaillés théoriques. Ont été exclus les ouvriers travaillant une heure par jour pour le Groupe sur les centrales hydrauliques.

6.1 Informations sociales

6.1.1 Emploi et politique de rémunération

Au 31 décembre 2015, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

- 34 salariés répartis selon le tableau ci-dessous,
- 5 mandataires sociaux dont un mandataire social assimilé salarié, deux mandataires sociaux salariés et deux mandataires sociaux dépourvus de contrat de travail.

Le groupe ARTEA se présente comme un opérateur global de l'immobilier et a fait le choix d'être un acteur intégré maîtrisant l'ensemble de la chaîne des compétences de l'immobilier. ARTEA apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception, intégrant une dimension environnementale et éco responsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes. L'effectif du groupe ARTEA vise à permettre cette intégration verticale.

Ainsi, l'équipe répartie sur la holding et dans les différentes filiales du groupe couvre les différents métiers d'ARTEA.

Groupe ARTEA : effectifs et répartition au 31/12/2015

- Services administratif, comptable, juridique et financier : 8 salariés et le PDG, assimilé salarié sur ARTEA,
- Promotion immobilière : 8 salariés sur ARTEPROM,
- Ingénierie environnementale : 3 salariés sur ARTESOL,
- Activité hydraulique : 1 salarié sur ARTESOL HYDRAU et 3 salariés sur ARTESOL HYDRO V,
- Architecture : 5 salariés sur VOLUME B,
- Asset management, gestion des actifs : 3 salariés sur ARTECOM,
- Suivi de travaux : 1 salarié sur LE VESINET PARC et 1 salarié sur ARTEPROM.

L'effectif se compose de 18 hommes et de 16 femmes dont l'âge moyen est de 41 ans.

Sur les 34 collaborateurs du groupe ARTEA, 16 sont cadres, 11 non cadres et 7 ouvriers.

ARTEA GROUPE	
TOTAL EFFECTIF	34
HOMMES	18
FEMMES	16
CADRES	16
NON CADRES	11
OUVRIERS	7
CDI	25
CDD	8
Contrat Professionnalisation	1
AGE MOYEN	41

La répartition des effectifs par tranche d'âge des salariés du groupe est la suivante :

ARTEA GROUPE	
18-30 ans	12
31-40	5
41-50	8
51 et+	9

Évolution des effectifs de la société et de son Groupe au cours des 3 derniers exercices

La répartition et le nombre de salariés au cours des trois dernières années est la suivante :

	2015	2014	2013
Ouvriers	7	4	2
Employés	11	12	6
Cadres	16	18	16
Total	34	34	24
<i>Dont femmes</i>	<i>16</i>	<i>14</i>	<i>13</i>
<i>Dont hommes</i>	<i>18</i>	<i>20</i>	<i>11</i>

La répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2015 est la suivante :

	Le Vésinet	Aix-en-Provence	Lille Lesquin	St Martial (24)	Samoëns (74)	Perrigny (21)	Colombier Fontaine (25)
ARTEA	9						
ARTEPROM	5	3	1				
ARTESOL	2	1					
ARTECOM		3					
VOLUME B	5						
ARTESOL HYDRAU*				1			
ARTESOL HYDRO V *					1	1	1
LE VESINET PARC	1						
Total	22	7	1	1	1	1	1

* Sociétés détenant des centrales hydrauliques avec des ouvriers/gardiens y travaillant à raison d'une heure par jour.

Mouvement du personnel :

Mouvements d'effectifs				
Arrivées	Départs volontaires	Départs involontaires	Licenciements	Retraites
11	8	1	4	-

Sont considérés comme des départs volontaires : la démission du collaborateur, la fin de la période d'essai à la demande du salarié, la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande du salarié, le départ négocié dans le cadre d'une rupture conventionnelle et la fin d'un contrat de travail à durée déterminée.

Sont considérés comme des départs involontaires : la résiliation anticipée du contrat de travail à durée déterminée à la demande de l'employeur, le décès d'un employé.

Rémunération

Les règles applicables en matière de rémunération des collaborateurs intègrent les paramètres ci-après :

- Respect des conventions et accords collectifs (notamment en matière de minima conventionnel) ;

Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe qui est fonction de son niveau hiérarchique et de son expérience professionnelle.

Le salaire brut moyen annuel au 31/12/2015 incluant les primes se monte à 49 584 € avec un écart variant de 1 à 13.

- Rémunération par profil ;

Il est cependant difficile d'appréhender un écart homme/femme, aucun des salariés n'évoluant sur les mêmes postes et à des niveaux de responsabilités équivalents.

- Principe d'une rémunération fixe.

Il n'y a pas de rémunération variable. Seules des primes sont allouées reposant sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle.

Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée par leur supérieur hiérarchique.

Présentation des équipes

65% des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet.

20% dans les locaux de l'Arteparc de Meyreuil.

Les 5 personnes restantes sont d'une part une Responsable de l'animation commerciale basée dans les nouveaux locaux du groupe à Lille Lesquin et d'autre part quatre ouvriers basés sur les sites des barrages hydrauliques possédés par le groupe ARTEA.

Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

22 personnes travaillent dans l'établissement du Vésinet.

L'ensemble des activités y est assurée tel que la direction du Groupe, la gestion de la foncière, l'élaboration des programmes de promotion, l'activité d'architecture, la recherche et la mise en œuvre de solutions d'optimisation de la consommation énergétique, la mise en place des financements, les ressources humaines, la communication et la tenue de la comptabilité.

L'établissement du Vésinet est une maison de 600 m² avec un parc arboré de 10.000 m² situé à 5 minutes à pieds de la station de RER Vésinet Centre.

Présentation de l'agence d'Aix en Provence

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 située sur le site de l'Arteparc de Meyreuil (13). La surface des bureaux de l'agence est de 190 m², pour 5 postes de travail. Les salariés peuvent également bénéficier à titre gratuit de la salle de sport gérée par la société dédiée du groupe et située au sein de l'Arteparc Meyreuil.

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, de responsables de programme, d'une assistante technique et d'un gestionnaire de foncière, permettant ainsi à ARTEA d'être au plus proche de ses clients et de ses partenaires. D'autre part, deux jardiniers ont été recrutés sur l'agence d'Aix pour répondre avec réactivité aux besoins des actifs de la foncière.

Depuis 2007, le Groupe ARTEA a ainsi pu renforcer son positionnement sur le bassin Méditerranéen.

Présentation de l'agence de Lille Lesquin

Le Groupe ayant acquis un terrain de 10 hectares sur lequel est en cours de réalisation un ARTEPARC dernière génération, a souhaité ouvrir une agence sur le site. L'agence a été créée en 2015 avec une salariée en charge de la commercialisation sur place. L'équipe se renforcera en 2016 avec notamment un Directeur de Programmes.

Indemnités de fin de carrière

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

6.1.2 Organisation du travail

Les salariés du groupe ARTEA dépendent de trois conventions collectives:

- la convention collective de l'immobilier,
- la convention collective de la promotion immobilière,
- la convention collective des architectes.

Les cadres, s'ils sont sédentaires sont soumis à l'horaire collectif applicable au service auquel ils appartiennent, et s'ils ne sont pas sédentaires au forfait jours annuel.

Il y a eu très peu d'absentéisme sur l'année 2015 : 0,63% d'absentéisme si l'on ne prend pas en compte les arrêts maladie pris avant les arrêts maternité des 2 salariées enceintes.

2,84% en prenant en compte les arrêts maladie et maternité de l'ensemble du personnel y compris les 2 collaboratrices enceintes en 2015.

Au total on comptabilise 215 jours d'absence sur un total de 7580 jours.

6.1.3 Relations sociales

La société n'a pas défini à ce jour d'instance représentative du personnel en raison de son effectif limité pour chacune de ses filiales. Elle n'a également pas mis en place de Plan d'Epargne Entreprise ni d'accord de participation.

6.1.4 Santé et sécurité

La société n'a pas constitué à ce jour de comité d'hygiène et de sécurité, n'y étant pas soumise légalement. Au 31 décembre 2015, aucun accord n'a été signé avec des organisations syndicales en matière de santé et de sécurité au travail en raison de la taille de l'entreprise. Au cours de l'exercice, aucun des Salariés d'ARTEA n'a connu d'accidents du travail ou de maladies liés à son activité professionnelle.

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale.

Les taux de fréquence et de gravité des accidents du travail sont nuls en 2015.

La prévention des risques professionnels

- **Prévention du stress et charge de travail ou « risques psychosociaux »**
ARTEA accorde une attention particulière à la charge de travail de ses 34 collaborateurs et n'hésite pas à faire appel à des solutions externes en cas de période où la charge de travail est lourde. Ainsi, par exemple, lors des arrêts comptables, ARTEA fait appel à des intérimaires en comptabilité.
ARTEA missionne également des prestataires extérieurs pour décharger les collaborateurs si besoin. Par exemple, des architectes ou perspectiveurs « free-lance » peuvent avoir des missions ponctuelles lors de « charrettes » de la société d'architecture Volume B.
De plus, en raison de la taille de l'entreprise, les 34 collaborateurs ont un contact direct et très aisé avec la direction générale, ce qui permet de faire remonter rapidement des tensions éventuelles et d'agir en conséquence très rapidement.
- **Prévention des Troubles musculo-squelettiques (TMS)**
Tous les collaborateurs bénéficient de sièges ergonomiques. A leur demande, ils peuvent également bénéficier de repose pieds et tapis de souris ergonomiques.
La salle de sport de l'Arteparc de Meyreuil est mise à la disposition gratuitement des collaborateurs de l'agence de Meyreuil. Une salle de sport est en cours d'aménagement dans les locaux du Vésinet pour une mise à disposition aux collaborateurs en avril 2016.
Par ailleurs, pour prévenir l'apparition de troubles posturaux ou visuels, une plaquette élaborée par le centre de Médecine du Travail conseillant aux collaborateurs les bonnes habitudes à prendre et des exercices simples de relaxation les aidant à préserver leur santé a été distribuée.
Cette plaquette est également affichée dans la salle de pause des différents établissements de la société.
- **Prévention des risques routiers**
Pour prévenir les risques routiers, le Groupe ARTEA agit à 4 niveaux :
 - Le choix des véhicules : les véhicules du groupe sont achetés neufs et changés tous les 4 voire 2 ans. ARTEA privilégie des berlines ou des monospaces offrant une sécurité aux utilisateurs.
 - L'organisation des déplacements : le train et l'avion sont envisagés en priorité avant l'utilisation de la voiture. Ainsi les collaborateurs basés au Vésinet qui se rendent régulièrement sur le chantier de l'Arteparc de Lille Lesquin utilisent le train majoritairement.

De même, les collaborateurs basés au Vésinet sont incités à se rendre sur leur lieu de travail en transport en commun, les locaux étant basés à 5 minutes à pieds de la gare du RER.

- Les techniques de communication à distance : les réunions téléphoniques sont largement utilisées pour communiquer avec les différents prestataires ou les collaborateurs basés sur les établissements de Meyreuil ou Lille.

Grâce aux outils internet, de nombreux déplacements sont également évités.

- Le recrutement : une attention particulière est accordée à la localisation géographique des candidats susceptibles d'être embauchés. Ainsi par exemple, les 3 derniers salariés embauchés par ARTEA habitent à moins de 5 kilomètres des locaux du Vésinet.

6.1.5 Formation

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations ou conférences dans son domaine de compétences.

Ainsi, l'équipe ARTESOL (3 personnes) a bénéficié d'une formation du 15 au 19/06/2015 sur l'exploitation des micro-centrales hydrauliques.

L'équipe comptable d'ARTEA et d'ARTEPROM (5 personnes) a bénéficié d'une formation de 3,5 jours sur le logiciel comptable Sage 100.

La société a organisé, en décembre 2015 un séminaire d'une journée sur la fonction de Responsable de Programmes conviant l'ensemble des équipes opérationnelles (7 personnes).

Au total sur 2015, on décompte 262,5 heures de formation pour l'ensemble du personnel du groupe ARTEA.

6.1.6 Egalité et traitement

La société n'a pas engagé à ce jour de mesures spécifiques concernant l'insertion de travailleurs handicapés.

Il n'existe pas au sein du groupe de conflit sur la question des rémunérations. Les politiques de recrutement et salariale œuvrent dans le respect d'une égalité entre les hommes et les femmes.

Le groupe veille à l'équilibre entre les hommes et les femmes avec un effectif de 16 femmes pour 18 hommes dont 8 femmes cadres et 8 hommes cadres.

Le recrutement ne prend en considération que des critères objectifs en lien avec l'expérience, les compétences et la qualification nécessaires à la bonne réalisation des missions proposées. De plus, la Direction du groupe raisonne en matière de poste et de statut.

Le groupe ne formalise pas d'autres mesures en matière d'égalité entre les hommes et les femmes que le traitement des CV sans discriminations de sexe.

Le groupe veille à ce qu'il n'y ait pas de discrimination d'âge, sexuelle, éthique ou religieuse.

Le groupe accorde également une grande importance à la mixité culturelle et sur les 34 salariés, elle compte des nationalités différentes au sein de son personnel, comme un chinois, une marocaine, une mexicaine, un vietnamien, un ukrainien.

6.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail

Les règles et valeurs véhiculées par les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail sont des éléments forts pour lesquelles le Groupe ARTEA veille au respect.

Les principes de gouvernance du groupe, la conclusion de conventions avec les prestataires du Groupe permettent, à sa connaissance, de s'assurer de l'absence de relations contractuelles avec des prestataires et/ou des sous-traitants qui ne respecteraient pas les principes de liberté d'association et droit de négociation collective, d'élimination des discriminations au travail, d'élimination du travail forcé, d'abolition du travail des enfants.

L'ensemble de la documentation requise pour s'assurer tant de la lutte contre le travail illégal ou dissimulé que du dumping social, que ce soit auprès des entrepreneurs que de leurs sous-traitants est dorénavant sollicité dès conclusion de commandes de marchés.

6.1.8 Action de partenariat ou mécénat

Le Groupe n'a pas encore mis en place d'action de partenariat ou de mécénat.

6.2 Informations environnementales

➤ Politique générale en matière d'environnement

La dimension environnementale est au cœur de la stratégie de développement du groupe ARTEA. Depuis 2006, la société est spécialisée dans la conception, la réalisation et l'exploitation d'immeubles respectueux de l'environnement. Pour appuyer sa politique environnementale, le groupe a décidé de rénover son siège administratif situé à Le Vésinet dans les Yvelines.

La rénovation du siège passe par l'amélioration de la qualité thermique bâtiment : l'isolation des combles a été renforcée et la rénovation des vitrages est en cours. La rénovation passe également par l'amélioration du système de chauffage : la chaudière au fioul a été remplacée par une chaudière à condensation plus respectueuse de l'environnement.



Siège administratif du groupe ARTEA

➤ Utilisation des sols

Le groupe ARTEA détient plusieurs actifs immobiliers, ces immeubles sont conçus pour atteindre une haute performance énergétique et environnementale. Concernant l'immobilier la surface de foncier consommée est de 164 091 m² dont 31% de terres arables converties en espaces constructibles. Dans sa démarche de construction ARTEA accorde une importance primordiale à la conservation et restauration de l'environnement local. Ainsi des espèces locales sont plantées dans les espaces verts qui bordent les bâtiments.

➤ Démarche HQE

Une réalisation en cours de certification RT2012 + HQE a été livrée en 2015 sur l'opération de Nice Méridia - The Crown. Le projet comporte 11045m² divisés en 3 immeubles compacts et assemblés entre eux, selon une volumétrie guidée par l'aménageur, en rapport avec le projet global du quartier.

La mise en place d'un processus de labellisation HQE est un acte volontaire de la part du maître d'ouvrage. Cette certification de haute qualité environnementale est une démarche globale d'amélioration du bâtiment, elle s'organise en quatorze cibles : réduction des consommations, réduction des pollutions et amélioration de la santé des utilisateurs. Les cibles 12 à 14 mettent l'accent sur les mesures prises pour améliorer la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau.

La cible 'gestion de l'énergie' a été placée à un niveau très performant. Cette performance a pu être atteinte grâce à la qualité intrinsèque du bâti (orientation, isolation...) et par des systèmes performants de chauffage (pompe à chaleur récupérant l'énergie produite par les serveurs du client). Une centrale photovoltaïque de 100 kWc installée sur le toit du bâtiment permet également de compenser la consommation totale du bâtiment.

Le BBio (**B**esoin **B**ioclimatique) de l'immeuble de "Nice Méridia - The Crown" est respecté et est inférieur de **37.71%** par rapport au BBiomax défini par la RT2012 (Réglementation Thermique 2012). La Cep (Consommation en Energie Primaire) respecte également la RT2012 et affiche un gain de **49.31%** par rapport à la Cepmax.



Perspective du Nice Méridia – The Crown

➤ Démarche CRQE

L'immeuble de Nice Méridia - The Crown aspire à respecter le **CRQE (Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale)** de l'aménagement et de la construction dans la plaine du Var) et est en cours d'audit pour validation.

Co-financé par l'ADEME, la Région PACA et Nice Côte d'Azur, le CRQE vise à créer les conditions permettant aux opérateurs d'atteindre un niveau d'exemplarité environnemental optimal dans leurs opérations, tout en tenant compte de la nature et de l'équilibre économique des projets.

➤ Autoconsommation

EDF incite les producteurs d'électricité photovoltaïque à installer des systèmes de stockage afin de pouvoir mieux gérer l'intermittence des énergies renouvelables et donc de limiter les pics de demande en puissance sur le réseau national. Dans cette optique, ARTEA favorise l'autoconsommation photovoltaïque de ses nouvelles réalisations.

Le bâtiment C du campus Arteparc à Aix-en-Provence, livré en 2015, est équipé d'une toiture solaire d'une puissance de 81 kWc. Une part importante de l'énergie produite est autoconsommée par le bâtiment, grâce à un système de stockage de froid.

Le bâtiment C du projet Lille-Lesquin (en cours de labellisation Effinergie + à la date d'établissement du présent document) possède une centrale photovoltaïque de 8.84 kWc en autoconsommation totale.

Les labels Effinergie + (au nombre de 3) visent à identifier les bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de GES par 4.

Concrètement, le label **Effinergie +** a été conçu suite à la mise en application de la RT2012 et adopte une vision plus large de l'impact énergétique d'un bâtiment que son prédécesseur (anciennement appelé label Effinergie, qui ciblait seulement une Cep moyenne de 50 kWh par m² et par an).

▪ Le besoin bioclimatique

BBio du bâtiment	BBiomaxEffinergie+	Ecart par rapport au BBiomax Effinergie+
97.7 points	112 points	- 12%

La consommation d'énergie

Cep du bâtiment en kWhEp/m2.an	CepmaxEffinergie+ en kWhEp/m2.an	Ecart par rapport au CepMaxEffinergie+
49.5 kWhEp/m2.an	66 kWhEp/m2.an	- 25%

➤ Affichage Greenview



Affichage Greenview sur le site de Lille Lesquin

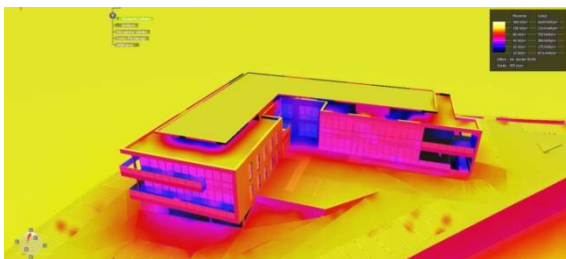


Application mobile
greenview

Le système Greenview est développé pour informer et sensibiliser les locataires à leur consommation énergétique. Chaque bâtiment doté de l'écran Greenview est équipé de capteurs permettant d'obtenir des informations sur la température extérieure, intérieure et sa consommation d'électricité et d'eau. Ces informations, stockées dans une base de données informatique, sont affichées directement sur l'écran Greenview. Des rapports énergétiques trimestriels sont produits qui ont pour but d'informer les locataires, d'identifier les causes des surconsommations et d'adopter les mesures correctives adéquates.

En 2015, le bâtiment C du projet Lille Lesquin a été équipé de Greenview. La même année, Artesol a développé une plateforme en ligne et une application mobile permettant à l'exploitant et au locataire de contrôler leurs consommations.

➤ Conception environnementale



Modélisation du Quartz sur Archiwizard

Pour appuyer la conception environnementale des bâtiments, ARTEA a renouvelé la licence d'utilisation d'Archiwizard, outil de modélisation énergétique sur ordinateur. Ce logiciel mis à disposition de l'équipe de conception permet faire les choix efficaces pour réduire la facture énergétique des futurs bâtiments du groupe ARTEA.

Ce logiciel rentre dans la stratégie de développement du BIM (Building Information Modeling), une maquette numérique du bâtiment, qui révolutionne la façon de planifier, concevoir, créer et gérer les différents bâtiments, infrastructures et réseaux techniques.

➤ Pollution et déchets

Le groupe ARTEA a souhaité s'inscrire dès ses débuts dans une logique de développement durable considérant que la préservation de l'environnement est une valeur pérenne et une source impérative pour l'innovation et l'avenir.

Le groupe ARTEA a fait de son positionnement environnemental sa marque de fabrique. ARTEA intègre ses bâtiments dans des écosystèmes environnementaux qui ont pour but de limiter l'impact de son activité sur son environnement.

La réduction de ces impacts passe par la réduction des déchets et de la pollution générés par les activités de construction et d'exploitation. Une charte de chantier faibles nuisances a été signée dans le cadre du chantier de l'opération Nice The Crown avec l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier. Cette charte intègre principalement les points suivants :

- Limiter les nuisances causées aux riverains : poussières, boues, bruits, perturbation de la circulation, gêne pour le stationnement...,
- Limiter les risques pour la santé du personnel de chantier,
- Limiter la quantité de déchets générés par le chantier et mettre en place un système de gestion efficace pour favoriser leur valorisation.
- Limiter les risques de pollution de la parcelle et des environs : émissions polluantes dans l'eau, l'air, déchets liquides...

➤ Périmètre des bureaux d'ARTEA

Tant au siège d'ARTEA que dans les bureaux sis à Meyreuil, les salariés sont régulièrement sensibilisés sur les nécessités requises par la protection environnementale. Des formations spécifiques ne sont cependant pas dispensées, eu égard à la pertinence liée à la nature même des activités développées au sein du groupe ARTEA.

Des initiatives sont prises en faveur de la préservation de l'environnement, tant en terme de limitation de consommation de papier, que de recyclage, de tri sélectif et d'élimination des déchets.

La société fait intervenir des prestataires extérieurs locaux pour l'entretien et l'évacuation des déchets.

➤ Consommation foncière en 2015

Le groupe ARTEA consomme du foncier pour concevoir et construire des bâtiments à hautes performances énergétiques.

Les investissements réalisés respectent la volonté du groupe de s'adapter au changement climatique en produisant des bâtiments moins énergivores et plus respectueux de l'environnement.

➤ Consommation d'eau en 2015

Les données afférentes à la consommation d'eau au cours de l'année 2015 sont décrites au sein des schémas ci-dessous :

▪ Consommation d'eau du siège d'ARTEA, Le Vésinet

Poste de consommation	Période	Consommation annuelle (m3)	Nombre de collaborateurs	Consommation par personne par an (m3/pers)
Eau de ville	Année 2014	253	24	10.5
	Du 01/10/14 au 12/10/15	246	22	11,18
	Comparaison 2014 -2015	-2.77%		+12.38%

▪ Consommation d'eau à l'ARTEPARC de Meyreuil – bâtiment F

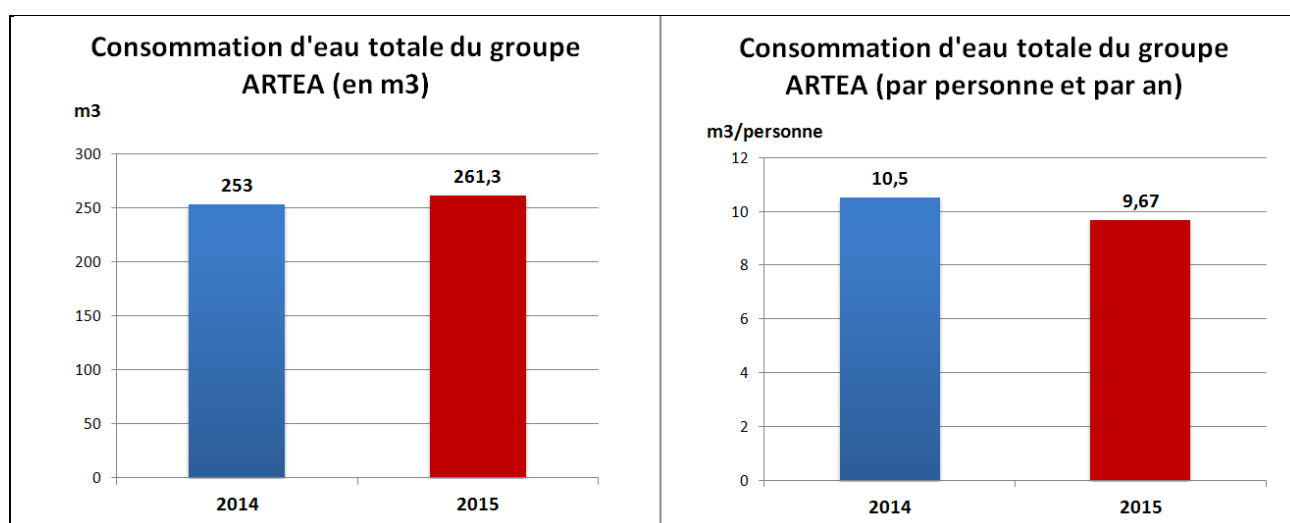
Poste de consommation	Période	Consommation par an (m3)	Nombre de collaborateurs	Consommation par an et par personne (m3/pers)
Eau de ville	Du 29/08/14 au 03/09/15	15.3	5	3.06

N.B : Les périodes de reporting sont décalées en raison de la période de facturation.

Il est spécifié que l'eau est exclusivement utilisée pour de besoins sanitaires au sein des bureaux de Meyreuil contrairement aux bureaux du Vésinet où elle est également requise pour irriguer le parc arboré de 2 hectares.

Des mesures destinées à collecter l'eau de pluie d'une part et visant à réduire la consommation d'eau de Ville d'autre part (forage) sont prévues d'être mises en place en 2016, la priorité ayant été accordée à la rénovation intérieure des locaux en 2015.

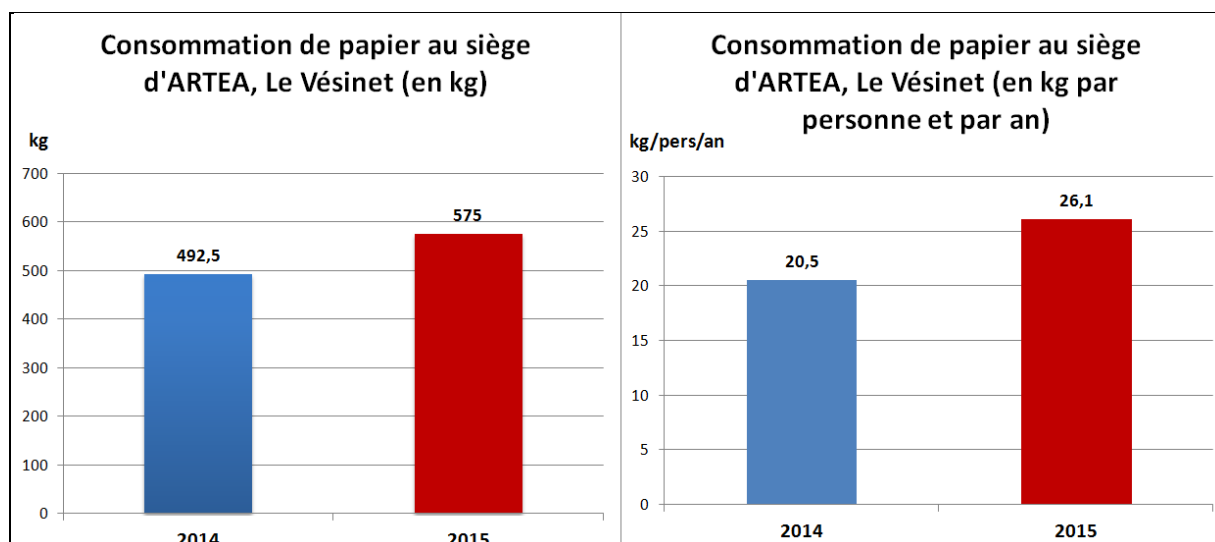
▪ Consommation d'eau totale du groupe ARTEA (Le Vésinet et Meyreuil)



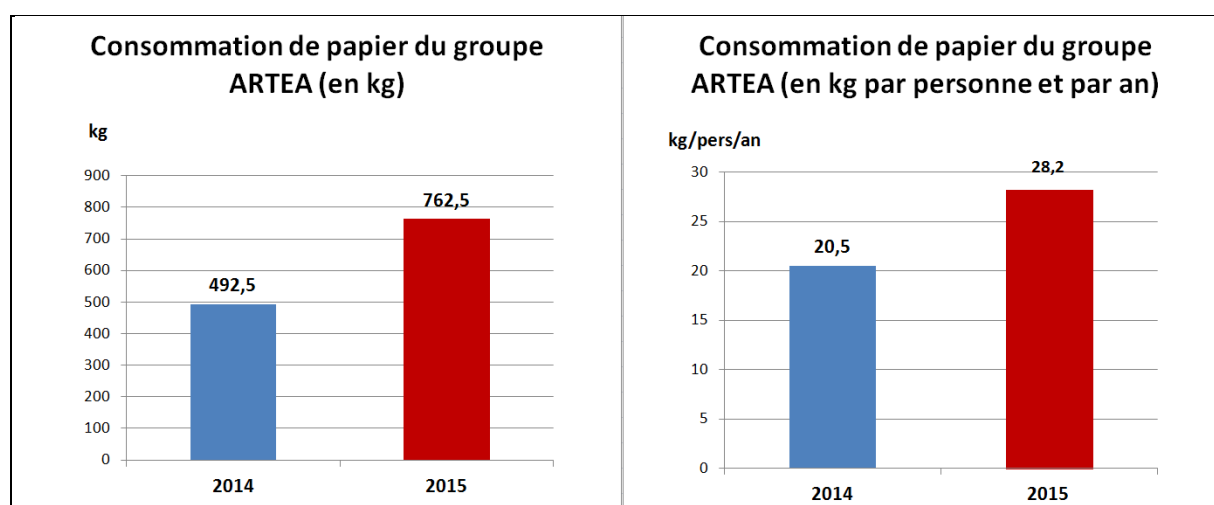
➤ Consommation de papier en 2015

Les consommations de papier en 2015 ont été les suivantes :

- Consommation de papier au siège d'ARTEA, Le Vésinet



- Consommation totale de papier du Groupe ARTEA (Le Vésinet et Meyreuil)



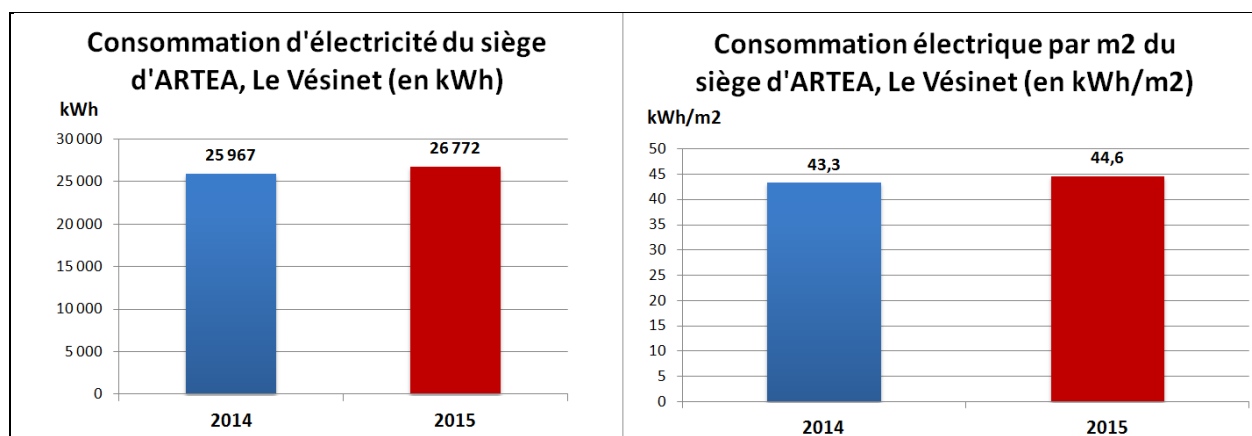
Cette augmentation de la consommation de papier s'explique par les deux très gros projets réalisés par la filiale d'architecture, les immeubles The Crown et le Silo à Nice nécessitant l'impression de très nombreux dossiers, comme les permis de construire et les permis de construire modificatifs exigés par l'administration française.

L'emploi systématique de messageries, de courriels pour réduire les notes internes en format papier permet d'ores et déjà de diminuer le volume de papier échangé en interne.

De récentes initiatives ont par ailleurs été prises à l'effet d'améliorer l'efficacité et de limiter la consommation de papier du groupe ARTEA. En effet, dans le cadre de la stratégie de développement du BIM (Building Information Modeling), les maquettes des bâtiments vont être usitées et transmises en la forme numérique par l'ensemble des intervenants sur un même projet.

➤ Consommation d'électricité en 2015

▪ Consommation d'électricité du siège, Le Vésinet

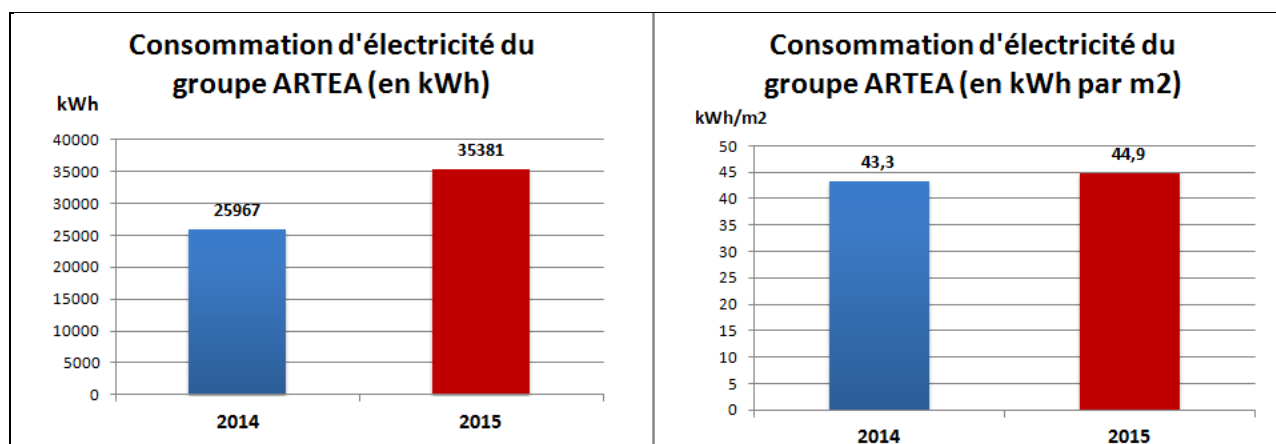


Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2014	25 967	2129	600	43.3	3.5
Electricité 2015	26 772	2195	600	44.6	3.7
Comparaison 2014 /2015	+3.1%	+3.1%	600	+3.1%	+3.1%

▪ Consommation d'électricité Arteparc Meyreuil, bâtiment F

Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2015	8609	705.9	187.8	45.8	3.8

- Consommation électrique totale du groupe ARTEA (Le Vésinet et Meyreuil)



Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2014	25 967	2129	600	43.3	3.5
Electricité 2015	35 381	2901	787.8	44.9	3.7

NB : Les consommations électriques du bâtiment F de Meyreuil comportent les consommations en chauffage et en refroidissement, contrairement au siège du Vésinet.

Ces données traduisent une légère hausse de la consommation électrique du siège sis à Le Vésinet en 2015 expliquée par les travaux sur le site d'une part et l'aménagement du rez-de-jardin et du deuxième étage en bureaux supplémentaires d'autre part.

➤ Consommation d'énergie de chauffage du siège

Le chauffage du bien immobilier sis à Le Vésinet était jusqu'en novembre 2014 était assuré par une chaudière au fioul. Surconsommant du fait de sa vétusté, il a été entrepris de la changer et d'installer en lieu et place une chaudière à condensation.

La consommation de gaz a été en 2015 la suivante :

Poste de consommation	Consommation (m3)	Surface (m2)	Consommation par m2 (m3/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Chauffage Gaz 2015	9 019	600	15.03	22 818	38.03



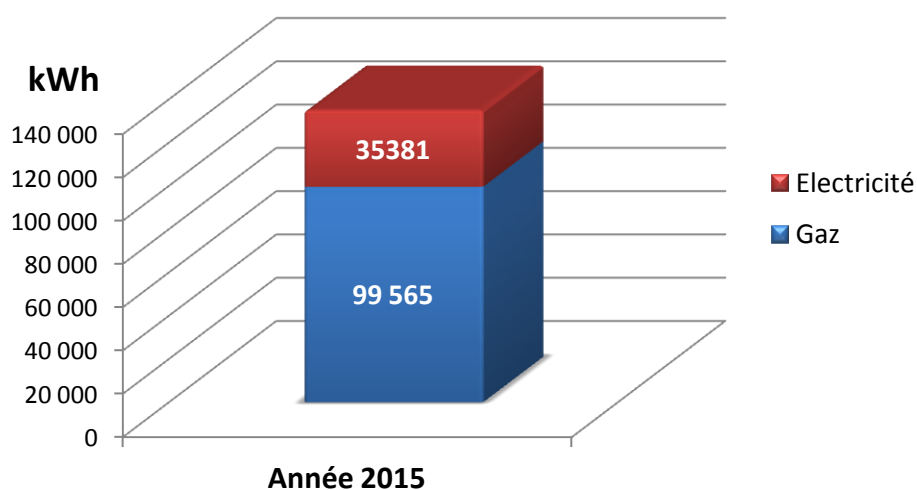
Chaudière à condensation - Le Vésinet (siège d'ARTEA)

Il ne peut pas être procédé à une comparaison des dépenses d'énergie eu égard au changement de système de chauffage opéré en fin d'année 2014.

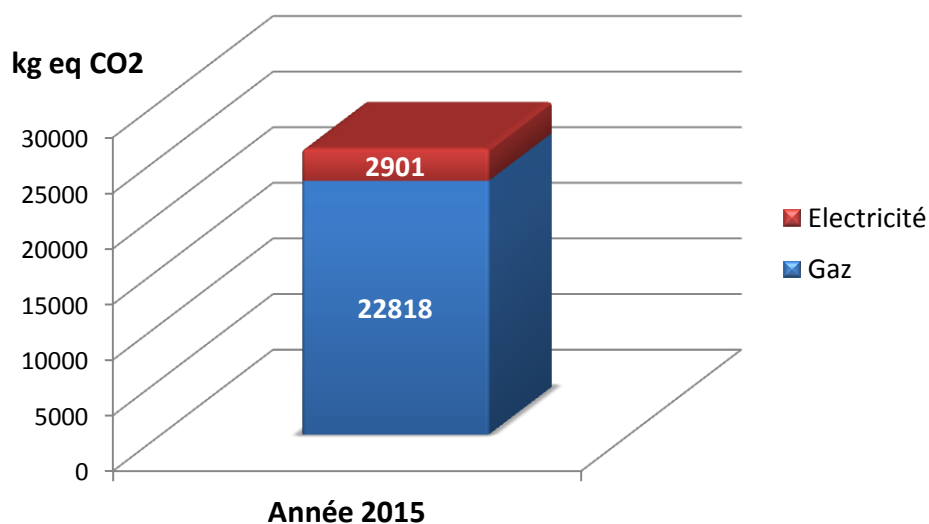
Le changement de système de chauffage et les travaux de rénovation du siège entrepris devraient à terme permettre de réaliser de très importantes économies d'énergies.

➤ Consommation d'énergie et émissions de G.E.S, tous types confondus

Consommation énergétique totale du groupe ARTEA en 2015 (en kWh)

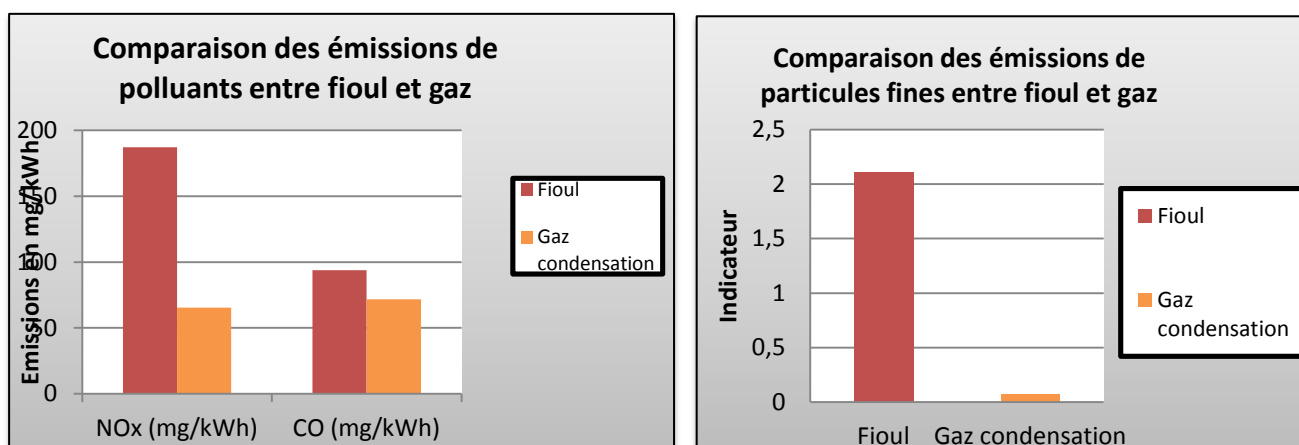


Emissions de G.E.S totales du groupe ARTEA en 2015 (en kg. eq CO2)

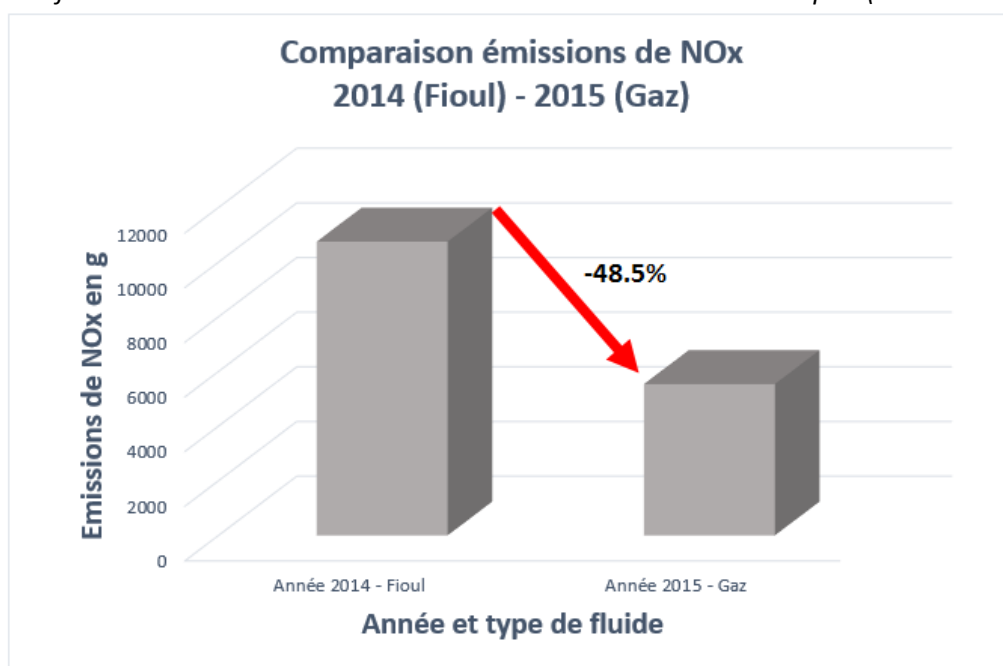


➤ Impact du changement de mode de chauffage sur les émissions de NOx

L'impact environnemental du changement de chauffage ne se traduit pas uniquement en termes de réduction des émissions de CO₂, les gaz nocifs produits lors de la combustion sont également réduits. En effet le comparatif ci-dessous montre qu'à performance égale la chaudière produira presque trois fois moins de NOx, les particules fines seront quasiment éliminées et les émissions de monoxyde de carbone seront réduites de 23%. Le graphique ci-dessous illustre la réduction possible des polluants grâce au changement de combustible.



Source : rapport d'étude – Facteurs d'émission de polluants des installations de chauffage domestique au gaz et au fioul – Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques (INERIS - 2009)



En 2014, ARTEA a utilisé le fioul pour chauffer son siège au Vésinet entre janvier 2014 et mi-octobre 2014. Dès début 2015, le groupe est passé à un chauffage au gaz plus propre. Afin de pouvoir effectuer une comparaison cohérente, nous comparons les émissions de NOx en 2014 sur la période de janvier à octobre avec les émissions de NOx en 2015 sur la même période (janvier à octobre 2015).

On remarque une diminution significative des émissions de **48.5%** avec ce nouveau mode de chauffage.

➤ Transport des collaborateurs

Les émissions de gaz à effet de serre dépendent notamment du mode de déplacement et de la distance domicile / travail que doivent effectuer les collaborateurs du groupe ARTEA. Les collaborateurs sont incités à utiliser les transports en commun ou les modes de transports doux.

L'instauration de transports en commun n'ayant pas encore eu lieu sur le site de Meyreuil, les collaborateurs se déplacent à ce jour en voiture.

➤ Protection de la biodiversité

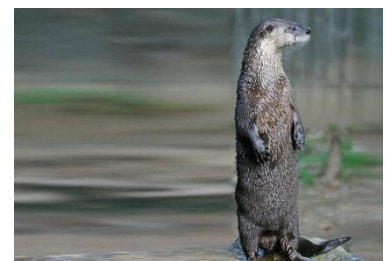
La protection et le développement de la biodiversité est une donnée essentielle dans laquelle le Groupe ARTEA tente de s'inscrire tant au sein de ses activités immobilières que celles de l'énergie.

Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble de bureaux de 11 660 m² en R+7 à Nice Meridia, ARTEA a décidé de signer un engagement avec la ville de Nice concernant la mise en place d'une certification CRQE qui prévoit la préservation de la biodiversité exceptionnelle du site où le bâtiment va être construit. Ainsi, dans le cadre de ce chantier, les Alpistes présents sur le terrain ont été déplacés par ARTEA afin de ne pas les détruire lors de la construction. Les alpistes sont des plantes herbacées cultivées comme céréale secondaire pour leurs graines appréciées des oiseaux. Il s'agit d'une espèce protégée en France dans la région PACA.

Par ailleurs, dans le cadre des exploitations hydroélectriques du Groupe, les espèces piscicoles migratrices peuvent rencontrer divers problèmes lors de la dévalais (migration vers l'aval) à cause de la modification du milieu naturel liée à la présence de retenue, passage dans les déversoirs et évacuateurs de crues, dans les turbines hydro-électriques. En fonction des caractéristiques des ouvrages concernés, les mortalités lors de la dévalaison peuvent être importantes. Pour éviter ces pertes, le Groupe ARTEA met en place plusieurs systèmes sur ses centrales :

- Barrières physiques (grilles) au droit des prises d'eau,
- Barrières comportementales,
- Exutoires de dévalaison (canal by pass).

Des contrôles réguliers sont effectués par la police de l'eau pour vérifier que les installations sont conformes au droit de l'environnement : chaque intervention dans le lit des cours d'eau fait l'objet d'une autorisation spécifique. Une étude a été produite pour connaître l'impact du chantier de rénovation sur la loutre. Les travaux s'effectuent dans le respect des prescriptions de l'étude.



Photographie de Loutre

➤ Provisions et garanties environnementales

Le Groupe ARTEA ne prévoit aucune provision et garantie environnementale pour le moment.

➤ Production d'énergie renouvelable :



Chute de la centrale de
Samoëns

Le groupe ARTEA accorde une importance particulière au développement des énergies renouvelables. Notre parc constitué de centrales solaires et hydroélectriques permet de diversifier les approvisionnements et d'avoir une production d'énergies renouvelables régulière sur toute l'année.

En 2015, ARTEA a racheté et mis en exploitation 6 centrales hydroélectriques supplémentaires représentant 3600 kW actuellement. Lorsque les travaux de rénovation seront achevés en 2016, ce parc sera de 4855 kW. Ces acquisitions permettent à l'entreprise de réduire davantage l'empreinte énergétique globale de la société.

La centrale hydraulique de Samoëns, acquise en 2015 et située dans le grand massif en Haute-Savoie, exploite une chute de 174m sur le Nant d'Ant à proximité de Samoëns. En aval, l'eau est turbinée grâce à deux turbines Pelton. La puissance nominale de cette centrale est de 640 kW, sur la fin de l'année 2015 cette centrale a produit 146 MWh en phase de travaux. En 2016, la fin des travaux permettront de fiabiliser l'installation et d'ajouter une turbine de 400 kW portant ainsi la puissance de la centrale à 1040 kW.

➤ Centrales du groupe : récapitulatif de la production des centrales du groupe en 2015

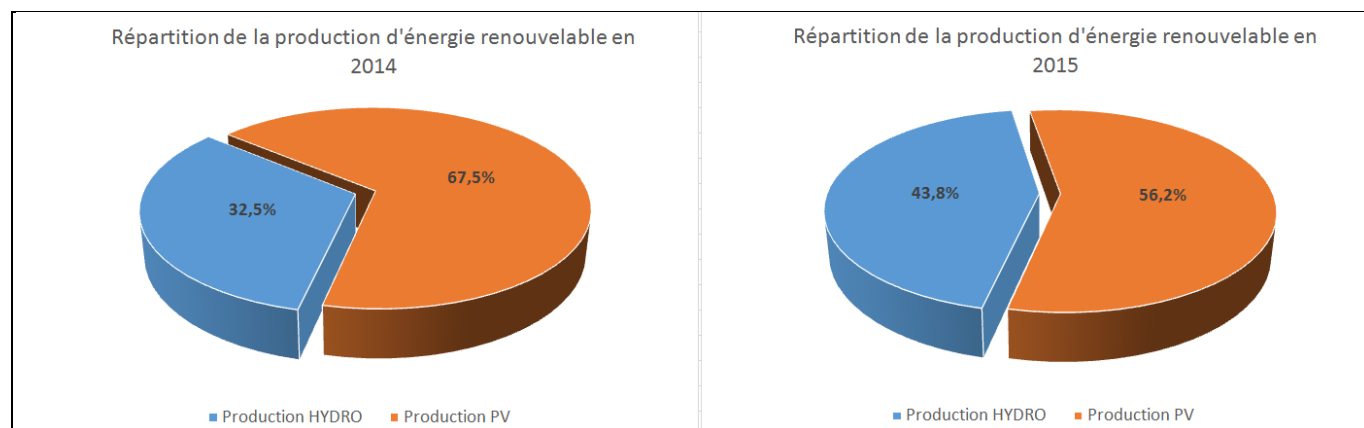
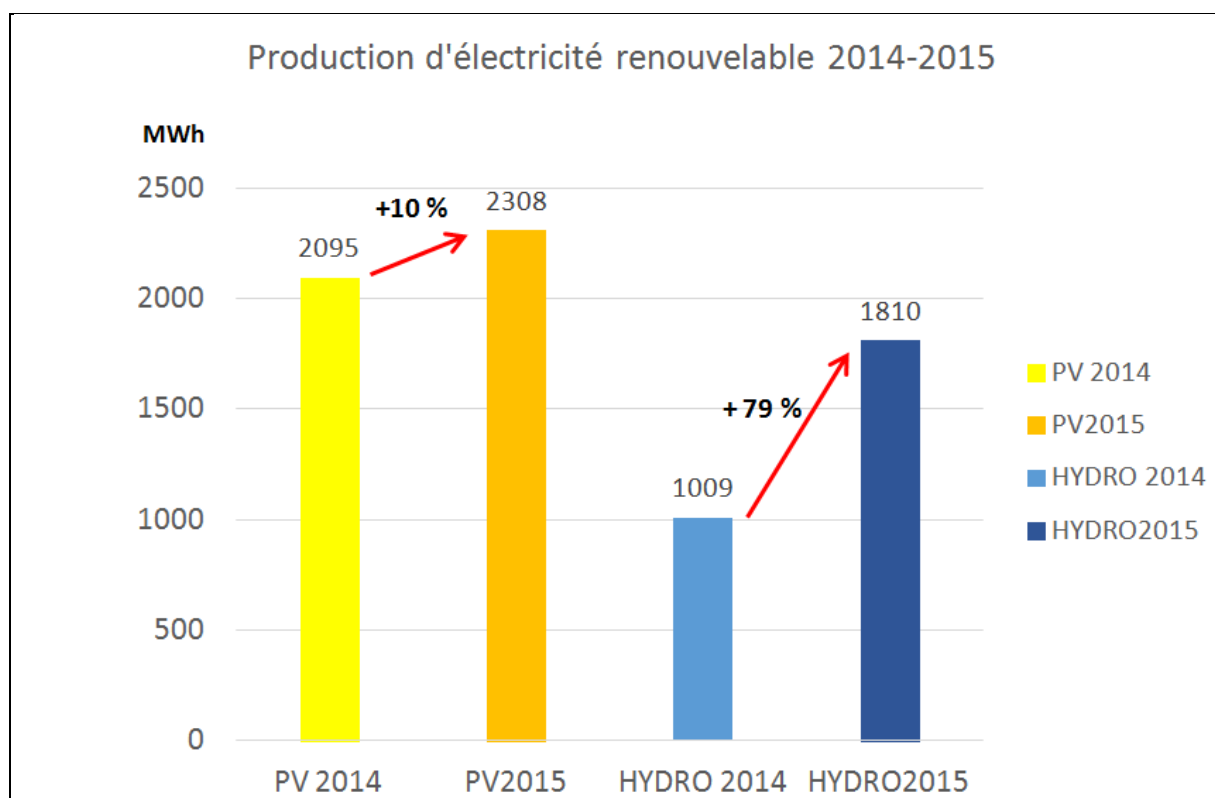
Notre Groupe a procédé en 2015 à des investissements significatifs afin d'accroître sa production énergétique. Les augmentations de production suivantes en résultent sur 2015 :

- Pour le photovoltaïque : + **10%** ;
- Pour l'hydraulique : + **79%**.

Nos centrales photovoltaïques ont produit, sur cette même période, **2.3 GWh** d'électricité photovoltaïque ce qui a donc évité l'émission de **62.3 tonnes** de CO₂ (facteur d'émission du réseau : 0.082 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014 ; facteur d'émission PV : 0.055 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014). La puissance totale installée de nos centrales est de **2017 kWc**.

L'ensemble de nos centrales hydroélectriques ont, quant à elles, produit **1.81 GWh** d'électricité renouvelables et a donc évité l'émission de **137.6 tonnes** de CO₂ (facteur d'émission du réseau : 0.082 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014 ; facteur d'émission HYDRO : 0.006 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014). La puissance totale de nos centrales en production détenues par le groupe est désormais de **3.6 MW**.

Les schémas ci-dessous présentent ces évolutions :



6.3 Informations sociétales

6.3.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la société et relations entretenues avec les différentes parties prenantes

- Démarche d'intégration :

Le groupe ARTEA est soucieux de s'intégrer avec harmonie dans son environnement économique et social, pour cela à chaque projet un dialogue avec les décideurs locaux est établi afin de pouvoir répondre le plus efficacement aux attentes en matière d'emploi. La construction de parc d'activités permet dynamiser des zones tout en apportant de nouveaux services aux habitants. En effet ARTEA développe au sein de ses parcs tertiaires une offre de restauration, véhicules électriques, des salles de sport etc... Ces services permettent de créer de l'activité et des emplois supplémentaires et participent également au développement du tissu économique local.

Ainsi, grâce à la réalisation de l'Arteparc Meyreuil, la commune de Meyreuil (13590) accueille désormais 28 nouvelles entreprises représentant 600 emplois. Cette forte valeur-ajoutée permet à la commune de maintenir un taux de chômage à seulement 5,5%.

L'Arteparc Meyreuil aide également à la croissance du commerce local de proximité. Il concourt aussi à une fiscalité communale raisonnable et stable avec un taux de taxe d'habitation de 9,11% (soit 5 points de moins que le taux moyen des communes de même strate à 14,39%).

De même la charte de chantier à faibles nuisances engage les entreprises en charge des chantiers du groupe de respecter les riverains en limitant les nuisances.

- Soutien de l'industrie française :

Dans le cadre de nos centrales hydroélectriques, nous faisons appel à des entreprises françaises pour l'installation et la rénovation (passes à poissons, turbines, génie civile, maintenance...)

6.3.2 Sous-traitance et fournisseurs

Dans le cadre des démarches HQE des projets de Nice The Crown et du Campus Arteparc le groupe ARTEA a imposé que les matériaux utilisés respectent différents niveaux de performance. Cependant le groupe ARTEA n'a pas formalisé de politique d'achat tenant compte des enjeux sociaux.



Perspective du bâtiment Nice The Crown

Toutefois, le groupe ARTEA s'efforce de lutter contre le travail clandestin en ajoutant un article dédié dès la lettre de commande ainsi qu'au sein des marchés de travaux. Un cahier des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques est produit dans le cadre d'un projet de construction du Groupe. ARTEA s'assure ensuite que l'entrepreneur respecte bien ses engagements lors du chantier.

6.3.3 Loyauté des pratiques

Le groupe ARTEA se prémunie de toute forme de corruption en intégrant plusieurs systèmes de contrôle :

- la validation par un comité d'engagement (pour la promesse puis pour l'acte) de tous les projets à l'acquisition ou à la cession permet de figer les éléments financiers.
- la tenue systématique d'appels d'offre pour les marchés de travaux.
- chaque transaction est réalisée avec la présence d'un notaire qui permet de s'assurer de l'origine des fonds.

La relation de longue durée d'ARTEA avec les organismes prêteurs reconnus témoignent de leur confiance quant aux bonnes pratiques du groupe. La caisse des dépôts et la BPI sont des partenaires privilégiés d'ARTEA pour le financement de son développement.

6.4 Note méthodologique

La démarche de reporting RSE du groupe ARTEA se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R.225-105-2 du code du commerce français.

Période de reporting : les données collectées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

Indicateurs environnementaux :

Indicateurs	Description	Périmètre
Consommation d'électricité du siège au Vésinet	Consommation d'électricité du siège fournie par le réseau ERDF entre le 15 décembre 2014 et le 15 décembre 2015. Les données sont issues des factures EDF.	Groupe ARTEA – siège du Vésinet - 22 collaborateurs ARTEPARC Meyreuil – 5 collaborateurs
Consommation d'eau	Consommation d'eau du siège issue du réseau urbain de distribution du 1 ^{er} octobre 2014 au 12 octobre 2015. Les données sont issues des factures.	
Consommation de gaz	Consommation de gaz pour le chauffage du siège issue du réseau urbain de distribution entre le 1 ^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015. Les données sont issues des factures de GDF Suez.	
Emissions de CO2	Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées à partir des facteurs d'émissions de chaque type d'énergie. Les facteurs d'émissions sont issus de la base carbone ADEME. Pour les calculs d'émission de CO2 "évités" grâce à la production PV et HYDRO, nous avons soustrait le facteur d'émission du réseau (0.082 kgCO2/kWh) avec le facteur d'émission de l'énergie renouvelable concernée (0.055 kgCO2/kWh pour le PV et 0.006 kgCO2/kWh), et nous avons multiplié le résultat par la production de l'énergie concernée.	
Consommation de papier	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 ^{er} Janvier 2015 au 31 décembre 2015. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de document.	
ARTEPARC Meyreuil	Les factures d'eau et d'électricité concernent la totalité du bâtiment de 2438 m2. La filiale d'ARTEA n'occupe que 187.8 m2 de ces locaux. Les valeurs fournies par les factures ont été ajustées d'un coefficient de 7.7% correspondant à la part d'occupation réelle des locaux par ARTEA	
Production d'énergies renouvelables	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre de la même année. Il s'agit du nombre de kWh produit par les centrales solaires et hydroélectriques détenues par le groupe. L'obtention de cette valeur est effectuée grâce au monitoring des centrales qui relève chaque jour la production de la centrale.	Patrimoine ARTEA (centrales hydrauliques et solaires)

7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

7.1 Informations à caractère juridique

Dénomination sociale : ARTEA

Siège social : 55 avenue Marceau 75116 Paris

Téléphone : 01 30 71 12 62

Forme juridique : Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Date de constitution de la Société : 24 décembre 1991

Date d'expiration de la Société : 30 décembre 2090

Objet social (article 3 des statuts) :

La Société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

A cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;

Et généralement toutes opérations financières immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés : 384 098 364 RCS Paris - Code NAF : 6832A

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation : les actions et les obligations sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C.

Codes Isin : - Actions

FR0000063323 (ARTNR)

FR0012185536 (ARTE)

- *Obligations*

FR0012018778 (YARTE)

7.2 Informations sur le capital et l'actionnariat

Modifications du capital (articles 9 et 10 des statuts)

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce.

En représentation des augmentations du capital, il peut être créé des actions de priorité jouissant d'avantages par rapport à toutes autres actions, sous réserve des dispositions du Code de Commerce réglementant le droit de vote.

En cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Dans le silence de la convention des parties, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire d'actions s'exercent conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Le capital peut être amorti par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Libération des actions (article 11 des statuts)

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition du Code de Commerce particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans décompté conformément à la loi, sur appels du conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt ou premier dividende. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidairement tenus de la libération du montant desdites actions; toutefois, le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur. La Société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par le Code de Commerce.

Identification des actionnaires (articles 12 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire.

Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société est autorisée à demander à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des valeurs mobilières, les renseignements prévus par le Code de Commerce relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

Droits attachés aux actions (articles 13, 14 et 15 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

Elles sont inscrites en compte et se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de

distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon les modalités fixées par le Code de Commerce.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions légales impératives, il sera fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que toutes les actions de même catégorie alors existantes reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

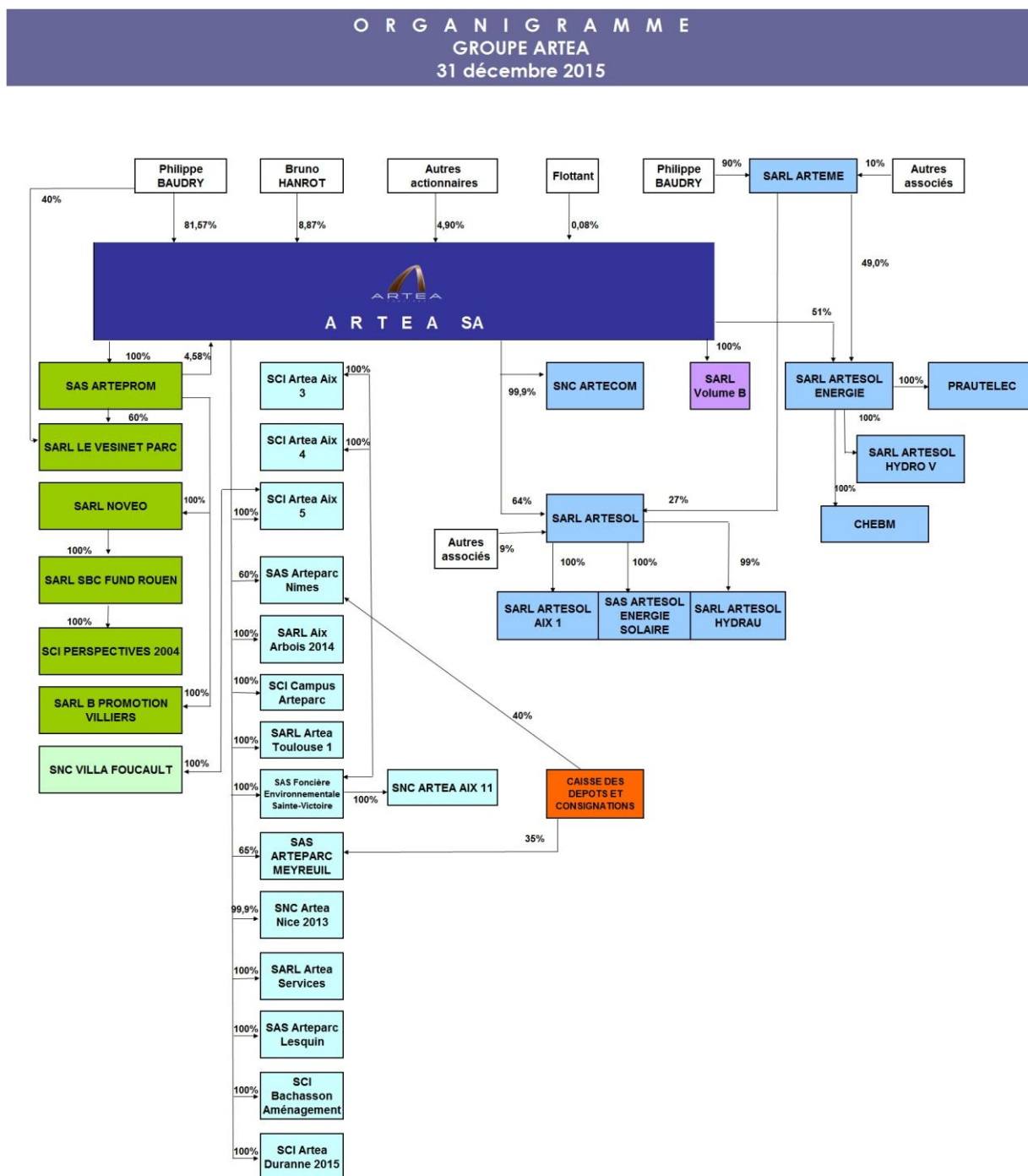
L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

Capital social au 31 décembre 2015

Le capital social est fixé à la somme de 29 680 164 euros. Il est divisé en 4.946.694 actions, d'une seule catégorie, de 6 euros chacune de valeur nominale.

7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2015



L'actionnaire minoritaire d'ARTEPARC MEYREUIL SAS et d'ARTEPARC NIMES est la Caisse des Dépôts et Consignation. L'actionnaire minoritaire d'ARTESOL et LE VESINET PARC est Philippe BAUDRY. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire d'une convention de gestion de trésorerie.

7.4 Contrats importants

Néant.

7.5 Recherche et développement, brevets et licences

Un brevet d'invention a été délivré à la société ARTESOL, filiale de la société ARTEA, en date du 11 décembre 2015. Ce brevet d'invention a trait à un procédé et à un dispositif de climatisation solaire.

7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Cf. annexe 8.6.

7.7 Personnes responsables du document.

7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES

Représentée par Laurent HALFON
185 , avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

JLS PARTNER

Représenté par Jacques SULTAN
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 13 juin 2014 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Commissaires aux comptes suppléants

BEAS

Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 6 mai 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Daniel CHRIQUI

Suppléant de JLS PARTNER
5, rue Plumet
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 13 juin 2014 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

CABINET		DELOITTE & ASSOCIES				JLS PARTNER				Grant Thornton				ORGEKO			
Exercices 2015 et 2014 :		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit																	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
o Émetteur[1]		91 966	87 060	80%	38%	35 770	24 000	100%	100%								
o Filiales intégrées globalement		15 426	14 749	13%	6%					19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes		7 500	7 500	7%	3%												
o Émetteur																	
o Filiales intégrées globalement			0	0%	0%											0%	0%
Sous-total		114 892	109 309	100%	47%	35 770	24 000	100%	100%	19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																	
Juridique, fiscal, social		0	0	0%	0%	0				0				-	-		
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0	121 311	0%	53%	0				0				-	-		
Sous-total		0	121 311	-	53%	0		0%	0%	0		0	0	0	0	0%	0%
TOTAL		114 892	230 620	100%	100%	35 770	24 000	100%	100%	19 074	8 220	100%	100%	6 420	6 200	100%	100%

7.7.3 Responsable du Rapport Financier Annuel

Philippe BAUDRY, Président-Directeur Général d'ARTEA

Attestation de la personne responsable du rapport Financier Annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 11 avril 2016

Philippe BAUDRY

8. Annexes

Annexe 8.1 - RAPPORT SPECIAL A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2016 PORTANT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS (Article L 225-184 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

- 1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;
- 2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;
- 3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2015 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant;
- 4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;
- 5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2015 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

**Annexe 8.2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS
GRATUITES
(Article L 225-197-4 du Code de commerce)**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 : néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 8.3 – RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(Article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des Indications / Périodes	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	29 680 164	6 925 373	41 370	543 720	543 720
b) Nombre d'actions émises	4 946 694	4 946 694			
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	990 881	1 000 751			
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	4 363 547	2 874 879	4 033		305 676
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	4 142 431	461 559	-66 742	-81 110	1 651 150
c) Impôt sur les bénéfices	1 177 842	41 586			88 620
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	2 964 589	419 973	-66 742	-81 110	1 564 330
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	2 819 342	302 485	-145 764	-81 110	1 564 330
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	1				
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	1				
c) Dividende versé à chaque action					
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés	8	5			
b) Montant de la masse salariale	949 536	479 212			
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	394 202	195 157			

Annexe 8.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Lors de ses réunions en date des 13 juin 2014 et 26 juin 2015, l'Assemblée Générale de la Société ARTEA (anciennement MEDEA) a accordé les délégations résumées dans le tableau ci-dessous:

AG du 13 juin 2014 N° 22	Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 23	Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 24	Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€ Dans la limite de 20% du capital par an	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 26	Augmentation des montants des émissions en cas de demandes excédentaires	15% de l'émission initiale des résolutions n°22, 23 et 24	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 27	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	1 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 28	Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
AG du 13 juin 2014 N° 30	Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017	NON
AG du 13 juin 2014 N° 31	Options de souscription ou d'achat d'actions	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017	NON
AG du 26 juin 2015 N° 1	Emission réservée aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise	100 000€	18 mois à compter de l'AG du 26 juin 2015 soit jusqu'au 26 décembre 2016	NON

Annexe 8.5 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, au sein du présent rapport, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration réuni en séance du 11 avril 2016.

Il est précisé que la Société se réfère au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009. Ce code est notamment disponible sur le site de l'Institut Français de Gouvernement des Entreprises (IFGE) : <http://www.ifge-online.org/publications/le-code-de-gouvernance-middlednext/>.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public sont détaillés en page 45 et suivantes du rapport de gestion.

Nous vous invitons également à vous reporter à la partie 4.3 « facteurs de risques » du rapport de gestion en page 27 et suivantes.

1. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1.1. Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1.1 Organisation du Conseil d'administration

La composition du Conseil d'Administration

La Société est administré par un Conseil de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

La Société se conformera à la Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Le Conseil d'administration d'ARTEA se compose de cinq membres :

- Philippe BAUDRY, Président-Directeur Général et actionnaire majoritaire d'ARTEA,
- Bruno HANROT, Directeur Général Délégué et Directeur Opérationnel d'ARTEA,
- Sophie LACOUTURE-ROUX (indépendante),
- Hervé MOUNIER (indépendant),
- François ROULET, Directeur du Développement environnemental d'ARTEA.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Philippe BAUDRY (est né le 29 juin 1962. Il est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris. Directeur régional chez Europarc (filiale de promotion du groupe EUROPOLE) de 1990 à 1995, puis Directeur du Développement en charge des Régions Sud et Est chez SOGEPROM (filiale de promotion du groupe Société Générale) de 1995 à 2001, avant la création d'ARTEA.

Bruno HANROT est né le 17 avril 1960. Il est diplômé du CNAM (1980). Il a été dirigeant de la SA HANROT (négoce de gros en matériel de climatisation) de 1979 à 2007, puis a intégré le groupe ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX (49 ans ; de nationalité française) est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

Hervé MOUNIER (56 ans ; de nationalité française) est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il est Directeur de la Prospective et du Développement Immobilier du groupe Orange depuis 2011.

François ROULET (35 ans ; de nationalité française) est diplômé de Polytech'Savoie Master du CEA / IFP en Renewable Energy / Greenbuilding et d'Economie Politique énergie environnement.

Administrateurs indépendants

L'existence d'un actionnariat de référence fort peut conduire le Conseil à surreprésenter les intérêts de cet actionnariat au détriment des minoritaires, mais aussi à conforter des visions stratégiques ou des représentations de l'environnement qui peuvent s'avérer erronées. C'est pourquoi il est bon que les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

Le Code Middledent précise la notion : Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Les Administrateurs indépendants d'ARTEA respectent tous ces critères et sont :

- Sophie LACOUTURE-ROUX,
- Hervé MOUNIER.

Dates de nomination et mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration

Nom et prénom du membre	Année de première nomination	Prochain renouvellement	Adresse professionnelle	Fonctions et mandats exercés en 2015	Autres fonctions et mandats exercés au cours des 5 dernières années
Philippe BAUDRY	2013	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2017	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France :</u> Administrateur, Président du Conseil d'Administration assumant les fonctions de Directeur Général de la Société ARTEA Gérant de la SNC ARTEA NICE 2013 Gérant de la SCI CAMPUS ARTEPARC Gérant de la SNC ARTEA AIX 11 Président de la SAS FESV Gérant la SNC VILLA FOUCAULT Gérant de la SARL ARTESOL AIX 1 Président de la SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU Gérant de la SARL ARTESOL HYDRAU V Gérant de la SARL ARTESOL ENERGIE Gérant la SARL B PROMOTION VILLIERS Gérant de la SCI BACHASSON AMENAGEMENT Gérant de la SARL LE VESINET PARC Gérant de la SARL VOLUME B Gérant de la SARL PRAUTELEC Gérant de la SCI DURANNE 2015 Gérant de la SARL ARTEME Directeur Général de la SAS B PROMAUTO Gérant de la SARL AIX ARBOIS 2014 Gérant de la SARL ARTEA SERVICES Gérant de la SCI DES 4 VENTS Président de la Société CHEBM <u>A l'étranger :</u> Gérant de ARTEA LONDON LTD	Gérant de la SNC ARTEA TOULOUSE 1 Gérant de la SCI EXCEL PARC Président de la SAS B PROMIXIM Gérant de la SARL BRESTAM 07

Bruno HANROT	2013	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2017	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France :</u> Administrateur, Directeur Général Délégué de la Société ARTEA Gérant de la SCI ARTEA AIX 3 Gérant de la SCI ARTEA AIX 4 Gérant de la SCI ARTEA AIX 5 Gérant de la SCI CLOS DES VIGNES ex VAILLANT	Néant
Sophie LACOUTURE – ROUX	2014	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2016	Plastic Omnium 1 rue du Parc 92 300 Levallois-Perret	<u>En France :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant
Hervé MOUNIER	2014	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2016	Orange 78 rue Olivier de Serres 75 015 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA <u>En France – Hors Groupe ARTEA :</u> SCI GUIMISEB	Néant
François ROULET	2017	AG statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31/12/2017	55 avenue Marceau - 75116 Paris	<u>En France – Groupe ARTEA :</u> Administrateur de la Société ARTEA	Néant

1.1.2 Le rôle du Conseil

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

En outre :

- ✓ l'Assemblée Générale Mixte réunie le 13 juin 2014 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour :
 - Décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
 - Décider de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
 - Décider de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
 - En cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et/ou à des titres

de créance, fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10% du capital social par période de 12 mois (durée 24 mois).

- Augmenter le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas de demandes excédentaires (durée 24 mois).
- Augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (durée 24 mois).
- Décider de l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite de 10% du capital social, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (durée 24 mois).
- Réaliser une augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (durée 18 mois).
- Procéder à des attributions gratuites et conditionnelles d'actions, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société (durée 38 mois).
- Consentir au bénéfice de membres du personnel et/ou de dirigeants mandataires sociaux des options de souscription d'actions ou d'achat d'actions (durée 38 mois).

✓ l'Assemblée Générale Mixte réunie le 26 juin 2015 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour :

- Procéder à l'achat par la Société de ses propres actions (durée 18 mois) ;
- Réaliser une augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (durée 18 mois).

1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

LA TENUE DES REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2015, le taux de présence atteignant 81% en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Date de la réunion du Conseil d'Administration	Ordre du jour de la réunion du Conseil d'Administration
4 mars 2015	Arrêté du chiffre d'affaires annuel 2014, Autorisation de cautionner les engagements d'une filiale, Démission d'un administrateur, Adoption du règlement intérieur du Conseil d'administration et création d'un Comité d'audit.
14 avril 2015	Autorisation préalable à donner au Directeur Général Délégué de la Société ARTEAARTEA, Cooptation d'un administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire, Augmentation de la participation de la Société ARTEAARTEA dans la Société Artesol Energie à hauteur de 51% dans le cadre de la levée de fonds avec la BPI, Opportunités d'investissement centrales hydroélectriques, Autorisation de caution conférée par la Société ARTEA.
28 avril 2015	Arrêté des comptes de l'exercice 2014, Affectation du résultat, Préparation de l'Assemblée générale annuelle 2015 : . Convocation et fixation de l'ordre du jour . Arrêté des résolutions . Arrêté des rapports du Conseil d'Administration . Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.
4 juin 2015	Acquisition de la société Centrale Hydro-Electrique Brousolles-Mardaret C.H.E.B.M.
26 juin 2015	Renouvellement du mandat du Président du Conseil d'Administration, Renouvellement du mandat du Directeur Général Délégué.
10 juillet 2015	Répartition des jetons de présence, Caution solidaire et indivise, Augmentation du capital social par incorporation de réserves, Convocation de l'assemblée générale extraordinaire.
29 septembre 2015	Approbation des comptes consolidés du semestre clos le 30 juin 2015, Orientation stratégique de la société, Allocation d'une prime exceptionnelle et fixation de la rémunération du Directeur Général.

1.1.4 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général

Philippe BAUDRY

Président-Directeur Général

Bruno HANROT

Directeur Général Délégué et Administrateur

Directeur Opérationnel

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

LES MESURES PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR EVALUER SES PERFORMANCES :

Le Conseil d'administration comprend deux membres indépendants sur cinq membres en tout.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La société ARTEA se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middledenext pour les valeurs moyennes et petites (sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 1 milliard d'euros) de décembre 2009.

LE REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration (adopté le 4 mars 2015) a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

DECLARATIONS LIEES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société ;
- aucun membre du conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou

d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;

- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

AUTRES INFORMATIONS

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en page 46 du Rapport de gestion.

1.2. Les comités spécialisés

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'Administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'Administration détermine le nombre de membres de chaque comité.

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'Administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'Administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'Administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la société ARTEA a choisi de mettre en place, depuis début 2015, un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'Administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Le conseil d'administration du 4 mars 2015 a adopté un règlement intérieur du conseil et créé un comité d'audit.

Ce Comité rendra compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé depuis 2015, conformément aux recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middlenext, de :

- Sophie LACOUTURE-ROUX
- Hervé MOUNIER

- 1) Le comité assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière de la société et revoit l'information comptable et financière et en particulier les comptes en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations complexes (acquisitions ou cessions significatives, restructurations, opérations de couverture, existence d'entités ad hoc, provisions importantes, etc.) qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise.
- 2) Le comité assure le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques consistant tout d'abord à s'assurer de la mise en place d'une procédure d'identification des risques et des moyens de leur contrôle. Le comité d'audit peut à cette fin établir une cartographie des risques. Outre ceux relatifs à l'élaboration de l'information comptable et financière, sont visés également les risques opérationnels, les risques de fraude et de non-conformité aux lois et règlements, les risques environnementaux, etc. pouvant affecter les comptes. Le comité s'assure de la mise en œuvre effective des processus et systèmes de contrôle et de leur fonctionnement au moyen des informations qu'il recueille auprès de la direction générale, des auditeurs internes et des commissaires aux comptes. Le comité évalue également les procédures de contrôle notamment au regard de référentiels tels que le cadre de référence de l'AMF ou le Coso Report II. Il est ainsi amené à réviser périodiquement les indicateurs de risques, et plus généralement à proposer, en lien avec les services d'audit interne, la mise en place d'un dispositif d'amélioration continue des systèmes.
- 3) Le comité d'audit assure le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes. L'objectif de ce suivi est de permettre au comité d'audit de prendre connaissance des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels identifiées par les commissaires aux comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission. A cette fin, le comité d'audit examine les principaux éléments ayant un impact sur l'approche d'audit (périmètre de consolidation, options comptables, nouvelles normes appliquées, opérations importantes, etc.) et les risques significatifs relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, identifiés par le commissaire aux comptes. Par ailleurs, le comité d'audit échange avec les commissaires aux comptes et examine leurs conclusions. Les commissaires aux comptes doivent informer le comité d'audit de la nature et de l'importance des anomalies constatées dans les comptes et des faiblesses

significatives du contrôle interne pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

- 4) Le comité d'audit assure le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes. Il doit notamment s'assurer chaque année que le montant des honoraires versés aux commissaires par la société ou la part des honoraires dans le chiffre d'affaires des cabinets et réseaux des commissaires n'est pas de nature à porter atteinte à l'indépendance de ces derniers). Les commissaires aux comptes sont tenus à l'égard du comité d'audit aux obligations spécifiques suivantes :
- examiner avec le comité d'audit les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour les atténuer ;
 - communiquer chaque année au comité une déclaration d'indépendance et une actualisation des informations relatives à leur affiliation à un réseau national ou international détaillant les prestations fournies par les membres du réseau et celles accomplies au titre des diligences directement liées à la mission.

En cas d'incertitudes sur certaines prestations, le comité d'audit doit demander au commissaire aux comptes son analyse et son interprétation des textes si les différents cas ne sont pas expressément traités par les textes, fondées, le cas échéant, sur les avis formulés par le Haut Conseil du commissariat aux comptes. Il doit s'assurer que le co-commissaire aux comptes est également informé de ces prestations. Le cas échéant, le comité d'audit peut demander à la direction générale ou au commissaire aux comptes de solliciter une saisine du Haut Conseil du commissariat aux comptes pour clarifier des positions ambiguës.

Le comité doit aussi émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale.

1.3 Assemblées Générales (extraits des articles 14, 31, 33, 34, 35 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'Ordre du jour de l'assemblée.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de

titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R 225-85 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-propriétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions du Code de Commerce et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La Société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par le Code de Commerce.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Le fonctionnement de la société est articulé autour du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué (ce dernier est également administrateur).

La société fonctionne dans le cadre de délégations formalisées et appropriées pour le traitement de l'information comptable et financière. Ce traitement est assuré par le Directeur Administratif et Financier et par le cabinet d'expertise-comptable EAF.

La formalisation des opérations d'acquisitions et de cessions de biens immobiliers est assurée par un Office Notarial.

Par ailleurs, compte-tenu de l'introduction en bourse et de l'émission de l'OCEANE, l'organisation administrative, financière et juridique de l'entreprise a été renforcée par l'arrivée d'une Responsable juridique (création de poste en octobre 2014) et par l'arrivée d'un nouveau Directeur Administratif et Financier en mars 2015.

La mise en place de procédures, en lien avec cette nouvelle organisation, a été initiée dans le courant de l'année 2015.

PROCEDURES COMPTABLES ET FINANCIERES

Les comptes consolidés du groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes IFRS.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur 2 aspects :

- budgétaire ;
- sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

L'ensemble des entités du groupe utilisent le même système d'information et leurs états financiers sont préparés par le même service comptable ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

Les comptes sociaux et consolidés sont revus semestriellement (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux Comptes.

COMMUNICATION FINANCIERE

La communication financière est placée sous la responsabilité du Directeur Général qui s'en assure en collaboration avec le Directeur Administratif et Financier.

L'information réglementée fait l'objet de communiqués publiés au regard de dates prévisionnelles transmises au marché.

Le Président du Conseil d'Administration

Annexe 8.6 – EXPERTISES AU 31 DECEMBRE 2015



Foncière ARTEA / Juste Valeur au 31 décembre 2015



Actif					Situation Locative au 31-12-2015								Valeur Locative de Marché				Travaux à déduire		Méthode par Capitalisation des revenus										Méthode par Discounted Cash Flow						Juste Valeur arbitrée au 31-12-2015				Taux de Rendement Initiaux				Evolution par rapport au 31-12-2014					
N° actif	Nom	Ville	Code postal	Date de livraison	Surface utile totale	Places de parking	TO	Durée ferme restante moyenne	Loyer Effectif Net € HT HC (1)	Loyer Facial Net € HT HC (2)	Loyer Potentiel Net € HT HC (3)		Valeur locative € HT HC	Potential de Réversion VLM / Loyer effectif - 1	Potential de Réversion VLM / Loyer potentiel - 1	Gros travaux d'amélioration et de valorisation (CAPEX)		Base de capitalisation										Durée						Méthodologie retenue	Juste Valeur 'actes en main'	Frais d'achat	Juste Valeur 'net vendeur'	Taux Effectif Net **	Taux Facial Net ***	Taux Potentiel Net ****	Taux Théorique *****	Juste Valeur	Evolution	Loyer potentiel net	Evolution	Surface totale	Evolution	
					m²	unités	%	ans	€/an	€/m²/an	€/an	€/m²/an	€/an	€/m²/an	€/an	€/m²/an	type	€/an	€/m²/an	%	€ HT/DI FAI	€ HT/DI FAI	€ HT/DI FAI	€ HT/DI FAI	Frais d'achat	Juste Valeur 'net vendeur'	ans	%	%	€ HT/DI FAI	Frais d'achat	Juste Valeur 'net vendeur'	€/m²	%	%	%	%	€ HT/DI HFA	%	€ HT HC	%	m²	%					
102	Pinède 2	Aix-en-Provence	13856	oct-2012	412		100%	2,79	63 350	154	63 350	154	63 350	154	61 820	150	(2,4%)	(2,4%)	Loyer Facial Net	63 350	154	6,65%	952 636		952 636	1,80%	936 000	2 271						Capitalisation	956 920	1,80%	940 000	2 281	6,62%	6,62%	6,62%	6,46%	930 000	+ 1,1%	63 625	- 0,4%	412	-
2	Prélude	Aix-en-Provence	13793	juin-2007	2 362		100%	3,33	374 938	159	348 771	148	348 771	148	342 490	145	(8,7%)	(1,8%)	Loyer Facial Net	348 771	148	6,58%	5 299 912	11 966	5 311 878	6,90%	4 969 000	2 104						Capitalisation	5 312 930	6,90%	4 970 000	2 104	7,06%	6,56%	6,56%	6,45%	4 780 000	+ 4,0%	346 624	+ 0,6%	2 362	-
3	Bastide	Aix-en-Provence	13855	avr-2001	850		100%	3,25	136 528	161	134 934	159	134 934	159	119 000	140	(12,8%)	(11,8%)	Valeur Locative Marché	119 000	140	6,65%	1 789 474	45 548	1 835 022	6,90%	1 717 000	2 020						Capitalisation	1 838 680	6,90%	1 720 000	2 024	7,43%	7,34%	7,34%	6,47%	1 690 000	+ 1,8%	136 528	- 1,2%	850	-
4	Provençal	Aix-en-Provence	13855	janv-1980	699		100%	2,00	109 842	157	105 235	151	105 235	151	83 880	120	(23,6%)	(20,3%)	Valeur Locative Marché	83 880	120	7,25%	1 156 966	45 927	1 202 892	6,90%	1 125 000	1 609						Capitalisation	1 207 970	6,90%	1 130 000	1 617	9,09%	8,71%	8,71%	6,94%	1 130 000	-	105 691	- 0,4%	699	-
5	Panoramique	Aix-en-Provence	13793	janv-2004	4 437		100%	3,17	523 802	118	511 802	115	511 802	115	621 144	140	18,6%	21,4%	Autre	614 313	138	7,58%	8 101 558	(582 700)	7 518 958	6,90%	7 034 000	1 585						Capitalisation	7 515 070	6,90%	7 030 000	1 584	6,97%	6,81%	6,81%	8,27%	7 000 000	+ 0,4%	514 857	- 0,6%	4 437	-
6	Mistral	Aix-en-Provence	13855	fév-2004	1 018		100%	2,48	161 849	159	161 849	159	161 849	159	142 520	140	(11,9%)	(11,9%)	Valeur Locative Marché	142 520	140	6,65%	2 143 158	42 814	2 185 972	6,90%	2 045 000	2 009						Capitalisation	2 180 760	6,90%	2 040 000	2 004	7,42%	7,42%	7,42%	6,54%	2 030 000	+ 0,5%	160 853	+ 0,6%	1 018	-
7	Sirocco	Aix-en-Provence	13856	août-2004	1 367	3	100%	3,74	195 261	143	194 861	143	194 861	143	194 042	142	(0,6%)	(0,4%)	Loyer Facial Net	194 861	143	6,66%	2 926 065		2 926 065	6,90%	2 737 000	2 003						Capitalisation	2 929 060	6,90%	2 740 000	2 005	6,67%	6,65%	6,65%	6,62%	2 700 000	+ 1,5%	194 725	+ 0,1%	1 367	-
14	Robole 1-2	Aix-en-Provence	13100	1990 / Mars 2012	755		100%	2,32	99 082	131	97 937	130	97 937	130	98 850	131	(0,2%)	0,9%	Loyer Facial Net	97 937	130	7,25%	1 351 375	183	1 351 558	5,10%	1 286 000	1 703						Capitalisation	1 355 790	5,10%	1 290 000	1 709	7,31%	7,22%	7,22%	7,29%	1 300 000	- 0,8%	99 080	- 1,2%	755	-
15	Prisme	Aix-en-Provence	13100	sept-2009	1 669	26	100%	5,89	276 841	166	276 841	166	276 841	166	272 575	163	(1,5%)	(1,5%)	Loyer Facial Net	276 841	166	6,29%	4 404 700		4 404 700	6,90%	4 120 000	2 469						Capitalisation	4 404 280	6,90%	4 120 000	2 469	6,29%	6,29%	6,29%	6,19%	4 000 000	+ 3,0%	275 548	+ 0,5%	1 669	-
16	Shed	Meyreuil	13590	oct-2009	1 855		100%	3,00	229 959	124	229 959	124	229 959	124	190 473	103	(17,2%)	(17,2%)	Loyer Facial Net	229 959	124	8,23%	2 793 689		2 793 689	6,90%	2 613 000	1 409						Capitalisation	2 790 090	6,90%	2 610 000	1 407	8,24%	8,24%	8,24%	6,83%	2 600 000	+ 0,4%	232 184	- 1,0%	1 855	-
17	Rubis	Aix-en-Provence	13100	sept-2010	2 389	27	100%	0,87	399 473	167	398 988	167	398 988	167	382 578	160	(4,2%)	(4,1%)	Loyer Facial Net	398 988	167	6,68%	5 969 069		5 949 069	6,90%	5 565 000	2 330						Capitalisation	5 954 330	6,90%	5 570 000	2 332	6,71%	6,70%	6,70%	6,43%	5 820 000	- 4,3%	401 692	- 0,7%	2 389	-
20	Victoire	Meyreuil	13590	oct-2009	1 208	22	100%	3,13	204 873	170	204 420	169	204 420	169	192 706	160	(5,9%)	(5,7%)	Loyer Facial Net	204 420	169	6,95%	2 941 906		2 941 906	6,90%	2 752 000	2 279						Capitalisation	2 939 750	6,90%	2 750 000	2 277	6,97%	6,95%	6,95%	6,56%	2 720 000	+ 1,1%	205 840	- 0,7%	1 208	-
23	Arteparc Meyreuil A	Meyreuil	13590	juil-2013	1 405	26	100%	3,16	230 841	164	236 471	168	236 471	168	260 139	185	12,7%	10,0%	Loyer Facial Net	236 471	168	6,66%	3 552 418	(7 707)	3 544 711	1,80%	3 482 000	2 478						Capitalisation	3 542 640	1,80%	3 480 000	2 477	6,52%	6,68%	6,68%	7,34%	3 480 000	-	236 764	- 0,1%	1 405	-
24	Arteparc Meyreuil B	Meyreuil	13590	nov-2011	1 221	20	100%	2,06	199 753	164	198 193	162	198 193	162	189 856	156	(5,0%)	(4,2%)	Loyer Facial Net	198 193	162	6,75%	2 935 550	6 134	2 941 684	1,80%	2 890 000	2 368						Capitalisation	2 942 020	1,80%	2 890 000	2 368	6,79%	6,74%	6,74%	6,45%	2 880 000	+ 0,3%	199 466	- 0,6%	1 221	-
25	Arteparc Meyreuil C	Meyreuil	13590	sept-2011	3 150	30	100%	1,64	503 872	160	480 892	153	480 892	153	484 500	154	(3,8%)	0,8%	Loyer Facial Net	480 892	153	6,75%	7 121 350	85 858	7 207 207	1,80%	7 080 000	2 248						Capitalisation	7 207 440	1,80%	7 080 000	2 248	6,99%	6,67%	6,67%	6,72%	7 040 000	+ 0,6%	476 794	+ 0,9%	3 150	-
26	Arteparc Meyreuil D	Meyreuil	13590	oct-2011	1 779	25	100%	1,75	298 940	168	298 671	168	298 671	168	289 352	163	(3,2%)	(3,1%)	Loyer Facial Net	298 671	168	6,78%	4 405 468		4 405 468	1,80%	4 328 000	2 433						Capitalisation	4 407 940	1,80%	4 330 000	2 434	6,78%	6,78%	6,78%	6,56%	4 290 000	+ 0,9%	300 154	- 0,5%	1 779	-
27	Arteparc Meyreuil E	Meyreuil	13590	juil-2012	2 773	31	100%	4,27	466 125	168	437 093	158	437 093	158	440 654	159	(5,5%)	0,8%	Loyer Facial Net	437 093	158	6,63%	6 595 478	136 395	6 731 873	1,80%	6 613 000	2 385						Capitalisation	6 728 980	1,80%	6 610 000	2 384	6,93%	6,50%	6,50%	6,55%	6 590 000	+ 0,3%	437 218	- 0,0%	2 773	-
28	Arteparc Meyreuil F	Meyreuil	13590	avr-2013	2 421	61	100%	4,02	396 965	164	395 995	164	395 995	164	412 768	171	4,0%	4,2%	Loyer Facial Net	395 995	164	6,60%	5 997 421	125	5 997 546	1,80%	5 891 000	2 434						Capitalisation	5 996 020	1,80%	5 890 000	2 433	6,62%	6,60%	6,60%	6,88%	5 800 000	+ 1,6%	393 731	+ 0,6%	2 421	-
31	Crossroad B	Aix-en-Provence	13080	nov-2012	2 147	44	100%	2,91	339 816	158	331 537	154	332 437	155	368 674	172	8,5%	10,9%	Loyer Potentiel Net	332 437	155	6,52%	5 099 821	35 963	5 135 785	1,80%	5 045 000	2 350						Capitalisation	5 130 720	1,80%	5 040 000	2 348	6,62%	6,46%	6,48%	7,19%	5 000 000	+ 0,8%	334 132	- 0,5%	2 147	-
33	Bachasson A	Meyreuil	13590	juil-2013	5 436	109	100%	3,36	829 492	153	829 492	153	829 492	153	869 899	160	4,9%	4,9%	Loyer Facial Net	829 492	153	6,65%	12 473 495		12 473 495	1,80%	12 253 000	2 254						Capitalisation	12 521 400	1,80%	12 300 000	2 263	6,62%	6,62%	6,62%	6,95%	12 200 000	+ 0,8%	837 002	- 0,9%	5 436	-
391	Campus Arteparc A	Aix-en-Provence	13100	mars-201																																												

ARTEA

Société Anonyme

55, avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

JLS Partner
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

ARTEA

Société Anonyme
55, avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- L'écart d'acquisition, qui figure au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2015 pour un montant de 18.482 milliers d'euros, a fait l'objet d'un test de perte de valeur selon les modalités décrites dans le paragraphe 4 « Regroupements d'entreprise » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » et dans la note 12 « Ecart d'acquisition » de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test réalisé par un expert indépendant, ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses utilisées et nous avons vérifié que l'annexe donne une information appropriée. Comme indiqué dans le paragraphe 2 « Recours à des jugements et des estimations significatives » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles.
- Le paragraphe 6 « Immeubles de placement » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe expose les principes retenus par votre société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mises en œuvre par les experts indépendants, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2016

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

ARTEA

Société Anonyme

55, avenue Marceau
75116 Paris

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2015

JLS Partner
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine

ARTEA

Société Anonyme
55, avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, une provision pour dépréciation des titres de participation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation, déterminée par rapport à la valeur d'utilité, est inférieure à leur coût d'acquisition.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté le cas échéant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2016

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON